

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato alla delibera della Giunta Municipale

di data 26.10.2021 n. 244 e firmato digitalmente

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Cristina Santi

Anna Cattoi

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

(Provincia di Trento)

Schema CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA FONDI

AGRICOLI IN LOC. BOLOGNANO-VIGNOLE (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 _____,
(C.F. _____), in qualità di Responsabile dell'Area
Patrimonio e Qualità Urbana, il quale agisce esclusivamente in nome, per
conto e nell'interesse del Comune che rappresenta (C.F. 84001170228 -
P.IVA 00324760222), a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta
Municipale n. _____ dd. _____, immediatamente
esecutiva, assistito dal rappresentante sindacale di categoria sig.
_____ della Confagricoltura del Trentino;

• **Impresa individuale Az. Agricola Signoretti Alessandro** con sede ad
_____ in _____, C.F. e numero d'iscrizione alla camera di
commercio _____ – P.IVA _____ e rappresentata dal sig.
_____ in qualità di titolare firmatario, nato a _____
(____) il _____, residente ad _____ (____) in _____,
assistito dal rappresentante sindacale di categoria, sig. _____, del

Sindacato del _____.

Premesso che:

- il giorno 10 novembre 2021 è in scadenza il contratto di affittanza agraria dei fondi ad uso agricolo di proprietà comunale in Località Bolognano-Vignole, individuati con la p.f. 614 di mq. 10396 e la p.f. 1696 di mq. 2654 entrambe in C.C. Oltresarca - PT 443 II, aventi superficie complessiva pari ad mq. 13050, sottoscritto in deroga ex artt. 23 L. n. 11/1971 e art. 45 della L. n. 203/1982 e ss.mm.ii. in data 25/11/2013 – prot. n. 28536 con l'impresa individuale Signoretti Alessandro, a seguito procedura pubblica ed in esecuzione della determinazione n. 685 di data 28/10/2013;
- l'Ufficio Fitosanitario provinciale del Servizio Agricoltura con nota prot. n. PAT/535053 dd. 26/07/2021, pervenuta al protocollo comunale n. 27529 dd. 27/07/2021, ha disposto l'obbligo di estirpo totale degli impianti presenti sulla particella fondiaria 1696 C.C. Oltresarca, quale misura fitosanitaria obbligatoria per la lotta contro la Flavescenza dorata della vite;
- a fronte dell'obbligo di estirpo del vigneto sulla p.f. 1696 C.C. Oltresarca causa malattia della Flavescenza dorata della vite e di reimpianto dello stesso da parte dell'azienda che procede all'estirpazione, con note prot. n. 28365 dd. 02/08/2021, n. 30821 dd. 19/08/2021 e n. 31834 dd. 27/08/2021, l'affittuario uscente Signoretti Alessandro ha manifestato l'interesse al mantenimento in affitto dei terreni per lo svolgimento della attività agricola, assumendo a proprio carico gli oneri di estipo e reimpianto;

- con deliberazione della Giunta Municipale n. ____ dd. _____ è stato disposto il rinnovo a favore dell'azienda agricola Signoretti Alessandro del contratto di affittanza agraria relativo ai fondi agricoli pp.ff. 614 e 1696 C.C. Oltresarca, mediante stipula di nuovo contratto in deroga alla normativa di cui alla legge 203/82 con l'assistenza delle associazioni di categoria, interpretando la comune volontà delle parti comparenti.

Tanto premesso, le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano il seguente:

CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA IN DEROGA:

la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Riva del Garda - parte affittante, come sopra rappresentato, dà e concede in affitto agrario all'impresa individuale Signoretti Alessandro rappresenta dal Sig. Signoretti Alessandro in qualità di titolare - parte affittuaria, i terreni di proprietà del Comune di Riva del Garda, in loc. Bolognana-Vignole ai fini della loro coltivazione/conduzione e delle responsabilità derivanti dall'uso esclusivo da parte dell'affittuario, così univocamente individuati:

- Terreni agricoli, senza fabbricati di superficie, aventi superficie catastale complessiva pari a mq. 13050, costituiti da terreni coltivati a vigneto siti nel Comune di Riva del Garda (TN) e identificati con l'intera p.f. 614 e l'intera p.f. 1696 entrambe C.C. Oltresarca in P.T. 443 II come riportato nelle allegate planimetrie e stati consistenza sub A), B), C) e D).

Le piantagioni riportate negli stati di consistenza sono anch'esse consegnate

con l'obbligo dell'affittuario di coltivazione e con onere di riconsegna al Comune al termine della affittanza nel medesimo stato, pena il risarcimento del danno.

I terreni vengono consegnati dal Comune all'affittuario, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenuto conto di quanto previsto al successivo art. 2.

ART. 2 – OBBLIGO REIMPIANTO VIGNETO

A fronte dell'obbligo di estirpo totale degli impianti presenti sulla particella fondiaria 1696 C.C. Oltresarca, quale misura fitosanitaria obbligatoria per la lotta contro la Flavescenza dorata della vite imposta dall'Ufficio Fitosanitario provinciale del Servizio Agricoltura con nota prot. n. PAT/535053 dd. 26/07/2021, l'affittuario si impegna a procedere al reimpianto delle unità vitate varietà "Pinot Grigio" sulla p.f. 1696 C.C. Oltresarca, per la stessa superficie estirpata, entro la prima annata agraria 2021/2022, nel rispetto delle disposizioni provinciali di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 329 dell'11 marzo 2016.

Al termine dell'affittanza dovrà essere riconsegnata al Comune la superficie vitata.

ART. 3 - DURATA

La durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 203/82, viene concordemente fissata in anni 10 (dieci) con decorrenza dall'11.11.2021 e fino a tutto il 10.11.2031 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 la Parte affittuaria s'impegna, per sé ed i propri familiari a rilasciare improrogabilmente i terreni oggetto del presente contratto

libero da cose, animali e persone, alla piena disponibilità della Parte Affittante senza che abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito, salvo la 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 affittuaria si obbliga a pagare all'affittante una penale di euro 25,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il danno ulteriore. Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire all'affittuario di restare nel godimento dei beni oltre la prevista scadenza del termine del 10.11.2031 avendo le parti considerato, nel contesto dell'accordo, essenziale e di rigore il predetto termine.

ART. 4 – CANONE DI AFFITTO

Il canone di affitto iniziale, quantificato a corpo, in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge 203/82, è stabilito in Euro 4.123,35 (euro quattromilacentotrentatré/35) annui e sarà adeguato annualmente secondo gli indici in aumento determinati annualmente dal competente Servizio provinciale per l'equo canone in base alla Legge n. 203/1982.

Per le prime tre annualità, viene riconosciuta una riduzione del canone nella misura del 20% in considerazione della posticipata produttività del fondo a seguito del reimpianto del vigneto di cui all'articolo 2.

Il canone dovrà essere pagato al Comune di Riva del Garda con scadenza al 30 settembre di ogni anno, mediante il sistema dei pagamenti verso le pubbliche amministrazioni PagoPA, utilizzando l'avviso di pagamento riportante il relativo codice IUV inviato annualmente.

ART. 5 – UTILIZZO DEI FONDI E ONERI AFFITTUARIO

La parte affittuaria 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, sia ad ogni ipotesi di indennizzo per eventuali lavori, spese sostenute e miglioramenti apportati al fondo rustico, ed in generale ad ogni diritto che potesse spettargli in relazione alla predetta Legge n.203/1982 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 dei vigneti 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 affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto della presente convenzione 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. Sono espressamente vietati sia il cambio di coltura che l'esercizio di attività di allevamento e di ricovero e il pascolo di animali di qualsiasi genere. L'affittuario s'impegna inoltre a vigilare sui terreni dati in godimento affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano su questo o ai suoi margini, effettuati scarichi di materiale di rifiuto di qualsiasi natura o modifiche di confini e/o passaggi a eseguire i periodici interventi di sfalcio dell'intera area e la raccolta o la trinciatura dell'erba e delle fronde di

potatura, eseguire la pulizia dagli infestanti lo spietramento e la regimazione delle acque qualora queste possano causare erosione ai suoli oltre a garantire una effettiva ed abituale presenza sui fondi.

E' vietata la realizzazione sul terreno di ogni costruzione, anche a carattere provvisorio, il tutto a pena di immediata rescissione del contratto di affittanza.

Escluso quanto previsto all'art. 2, la parte affittuaria s'impegna a non effettuare miglioramenti, addizioni, trasformazioni sul fondo affittato se non previo assenso scritto della parte proprietaria. Se richiesto dalla parte proprietaria, l'affittuario si impegna a riconoscere il passaggio ad altri conduttori di fondi chiusi ai sensi dell'art. 1051 del c.c. ed 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, ad 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.

Sono a carico dell'affittuario tutte le spese e onere per lo svolgimento dell'attività agricola, compresi eventuali canoni per consorzio irrigui 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 in particolare con riferimento alle norme fitosanitarie;
- d) norme antincendio ed antinfortunistiche;

f) contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria.

ART. 6 – RESPONSABILITA' AFFITTUARIO

L'affittuario è custode dei fondi. 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 comunale, al verificarsi dei quali sarà tenuto a prestare idoneo risarcimento.

Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, egli solleva e rende indenne fin d'ora il Comune di Riva del Garda da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria che possa pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati, in dipendenza dell'esercizio della presente affittanza

La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative ai fondi da essa presi in affitto con totale esonero del Comune da ogni responsabilità civile verso terzi e dichiara inoltre di assumersi i rischi dei mancati raccolti derivati da avversità atmosferiche.

L'Affittuario dovrà stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza di responsabilità civile, a copertura degli eventuali danni a persone, cose o animali che potessero derivare dall'utilizzo e custodia dei fondi da parte dell'Affittuario stesso e/o di terzi; in particolare tale polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia della compagnia assicuratrice al proprio diritto di rivalsa nei confronti del Comune di Riva del Garda e della relativa Compagnia Assicuratrice, qualora la causa del sinistro abbia origine dall'utilizzo dei fondi e relativo obbligo di custodia da parte dell'affittuario stesso o di terzi.

ART. 7 – DIVIETO SUBAFFITTO E CESSIONE A TERZI

E' espressamente vietato il subaffitto e la cessione a terzi del presente

contratto. Gli effetti dello stesso, pertanto, non potranno intendersi estesi a nessun'altra persona, anche familiare, se non previamente si 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 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

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. 5;
- 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 all'abbandono e deposito di materiale non pertinente all'attività agricola;

Il Comune, per quanto previsto alle lettere c) ed e), fisserà un termine massimo di 60 giorni entro cui l'affittuario dovrà porre rimedio alle proprie

inadempienze, decorso inutilmente il quale provvederà a dichiarare il contratto risolto di diritto per colpa della controparte, applicando il pregiudizio economico derivante alla stessa per il danno subito.

ART. 9 – CONTROLLI

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.

ART. 10 – ELEZIONE DOMICILIO E CONTROVERSIE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari ed anche ai fini della competenza giurisdizionale, l'affittuario dichiara di eleggere domicilio nella propria sede legale in _____ . L'affittante elegge domicilio presso la propria sede legale in Riva del Garda (TN) Piazza Tre Novembre 5 – Palazzo Pretorio.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'esecuzione, applicazione, risoluzione od interpretazione del presente contratto si dovrà tentare preventivamente una bonaria soluzione. In caso di esito negativo le parti danno reciprocamente atto che il Foro competente in via esclusiva è quello di Rovereto.

ART. 11 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

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 presente atto.

ART. 12 – SPESE CONTRATTUALI

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

Agli effetti fiscali le parti dichiarano che il presente contratto di affitto di fondi rustici ai fini dell'imposta di bollo è esente in modo assoluto ai sensi dell'art. 25 della tabella allegato B) al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, integrato dal D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955 ed è da considerarsi soggetto all'imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota dello 0,50% riferita al canone di cui all'art. 4 per l'intero periodo contrattuale, in base all'art. 5, lett. a) della parte prima della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

ART. 13 – NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno rinvio alle disposizioni della Legge 203/1982 e ss.mm.ii., del Codice Civile, delle altre Leggi e consuetudini vigenti in materia di affitto dei fondi rustici.

Qualora una previsione del presente contratto dovesse essere invalida o comunque inapplicabile in base alle attuali o future leggi in vigore nel corso della durata del presente contratto, tale previsione sarà da intendersi come se non apposta e le restanti previsioni continueranno ad avere piena efficacia e non saranno inficiate da tale previsione invalida e/o inapplicabile. Tale previsione invalida e/o inapplicabile deve essere sostituita da una previsione che abbia il contenuto e lo scopo perseguito da quella sostituita. Qualunque modifica al presente contratto, per essere valida ed efficace tra le parti e comunque opponibile, deve risultare per iscritto.

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.

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, redatto in due originali, di cui uno depositato presso il Comune e l'altro presso l'Agenzia delle Entrate per la registrazione, viene letto, confermato in ogni suo punto e sottoscritto dalle parti e dai rappresentanti di categoria.

Riva del Garda,

PARTE CONCEDENTE: COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana

IL RAPPRESENTANTE SINDACALE

Confagricoltura del Trentino

L'AFFITTUARIO

Signoretti Alessandro

IL RAPPRESENTANTE SINDACALE
