

Atti. N. xx/xxxx all. Xx

## CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO

### -DEL PODERE “NOVA ED UNITI” - IN COMUNE DI DESIO E MUGGIO’ (MB)

AI SENSI DELL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3/5/1982, N. 203

(esente da bollo ex art. 25 tab.”B” d.P.R. n. 642/1972, modificato con d.P.R. n. 955/1982)

Con il presente contratto, concluso e sottoscritto alla presenza e con l’assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole delle Parti contraenti, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modificazioni ed integrazioni

fra

L’Azienda di Servizi alla Persona “GOLGI-REDAELLI” con sede in Via Bartolomeo d’Alviano 78 – Milano 20146 Cod. Fisc. n. 80063990156, nella persona del Direttore Generale Dott. xxxxxx, di seguito anche solo come “Proprietà”, con l’assistenza e partecipazione dell’Associazione della Proprietà Fondiaria di xxx, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 45 della legge n. 203 del 3 maggio 1982, che interviene in persona di xxx,

e

l’Azienda Agricola xxxxxx, part. IVA e Cod. Fiscale xxxxxx, con sede in Cascina xxxxxx, cap xx, xxxxxx (xx), in persona del signor xxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, residente in Cascina xxxxxx n. xx, xxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxx, di seguito anche solo come “Affittuario”, con l’assistenza e la partecipazione della Federazione \_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 45 della legge n. 203 del 3 maggio 1982, che interviene in persona del Funzionario delegato sig. xxxxxx

#### premesse che

- a) L’Azienda di Servizi alla Persona “GOLGI-REDAELLI” è proprietaria di tutti gli immobili facenti parte del Podere “Nova ed Uniti”, in Comune di Desio e Muggiò (MB), della superficie complessiva di Ha. 29.79.90 pari a p.m. 455,29, con R.D. di € xx e R.A. di € xx, così come descritti negli allegati A e B;
- b) In data xxxxxx, la Proprietà, ha indetto un bando pubblico per l’assegnazione in affitto del Podere “xxxxxx” (di seguito il “Bando”);
- c) I signori xxxxxx in proprio nonché in qualità di soci della xxxxxx, hanno presentato in data xxxxxx una offerta per l’aggiudicazione del bando pubblico di cui al precedente (di seguito “Offerta”)
- d) In data xxxxxx, con Determinazione del Direttore Generale n. xxxxxx del xxxxxx, la Proprietà ha proceduto all’aggiudicazione del Podere “Nova ed Uniti” in favore di xxxxxx;
- e) Le Parti, in considerazione delle premesse, del Bando nonché delle dichiarazioni e degli obblighi di cui all’Offerta – che si considerano parte essenziale e determinante nella formazione della volontà delle Parti - intendono sottoscrivere il presente contratto alle seguenti condizioni (di seguito il “Contratto”).

**Tutto ciò premesso,**

le Parti, come sopra legalmente rappresentate, anche mercè la fattiva partecipazione e assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali di Categoria

**convengono quanto segue:**

**1. Premesse.**

Le Premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente contratto, nonché criterio di interpretazione dello stesso.

**2. Oggetto del presente contratto.**

La Proprietà concede all’Affittuario tutti gli immobili (terreni e fabbricati) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi comprese eventuali servitù, costituenti il Podere denominato “**Nova ed Uniti**” ubicati nel Comune di Desio e Muggiò (MB), della superficie complessiva di Ha. 29.79.90 pari a p.m. 455,29, con R.D. di € xx e R.A. di € xx, R.C. di € xx, visualizzati e indicati negli allegati A e B che, sottoscritti dalle parti contraenti, formano parte integrante del contratto. Il tutto come ben noto ed accettato dall’Affittuario e risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, conservato agli atti aziendali.

Detto bene viene affittato a corpo e non a misura, con reciproca rinuncia a qualsivoglia compensazione, quale che sia la differenza tra superficie indicata ed effettiva. Inoltre, il terreno viene affittato con ogni ragione d’acqua e servitù, attiva e passiva, apparente e non, competente e di successiva competenza, in fatto e in diritto, con dichiarazione da parte dell’affittuaria di essere di ciò pienamente informato.

**3. Durata del contratto.**

Il presente contratto di affitto avrà durata di anni 15 (quindici) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Il contratto di affitto scadrà improrogabilmente, senza necessità di alcuna disdetta, da considerarsi data ora per allora, il 10 novembre 2039, anche in deroga all’art. 4 della Legge n. 203/1982.

In deroga all’art. 5 della Legge n. 203/1982, l’Affittuario rinuncia alla facoltà di recedere dal contratto, salvo sopravvengano cause di forza maggiore dimostrate dall’Affittuario e valutate dalla Proprietà. Il recesso dovrà essere comunicato alla Proprietà mediante PEC ed avrà decorrenza al termine dell’annata agraria in corso al momento della comunicazione

L’Affittuario, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 4 bis della Legge n. 203/1982 (introdotto dall’art. 5 secondo comma del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228), dichiara che, alla scadenza del 10 novembre 2039, non intende rinnovare l’affitto, con ciò dando atto che, in conseguenza di predetta dichiarazione, allo stesso non verrà riconosciuto il diritto di prelazione di cui al citato art. 4 bis.

L’Affittuario si impegna a riconsegnare, entro la scadenza pattuita e previa sottoscrizione del relativo verbale di ripresa in consegna, rimossa ogni eccezione, alla libera disponibilità della Proprietà tutti i terreni ed i fabbricati liberi da persone, animali e cose sue o di terzi impegnandosi sin da ora, in caso di non puntuale riconsegna, a riconoscere alla Proprietà, a titolo di penale e fatto salvo il maggior danno, un importo giornaliero pari a € 100,00 (cento/00), oltre al rimborso di tutte le spese legali che la Proprietà dovesse sostenere per riottenere la piena disponibilità dei beni oggetto del presente contratto.

#### **4. Canone.**

Il canone di affitto annuo viene determinato in Euro **xxx** alla pertica milanese e verrà corrisposto in denaro sulla base della superficie convenzionale di **xxx** pertiche milanesi.

Relativamente all'annata agraria **xxxx/xxxx** il canone è stabilito in complessivi Euro **xx.xxx** [**canone di aggiudicazione**].

A partire dall'annata agraria successiva, il canone come sopra definito, verrà adeguato annualmente, solo in caso di aumento e mai in diminuzione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 203/1982.

Il pagamento del canone di affitto annuale dovrà essere effettuato in tre rate quadrimestrali anticipate, di pari importo, scadenti rispettivamente il 30 aprile, il 31 agosto e il 10 novembre di ciascuna annata agraria.

In caso di ritardato pagamento saranno dovuti, dalla data convenuta e sino a quella del pagamento, senza necessità di alcun atto di costituzione di mora, gli interessi nella misura corrispondente al tasso legale o, se più favorevole, al tasso ufficiale di sconto corrente nei periodi interessati, fatte salve le ulteriori azioni ed i derivanti diritti della inadempienza.

Il mancato pagamento di un'annualità di canone di affitto comporterà automaticamente la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art. 5, legge 203/1982 e all'art. 11 D.lgs n. 150/2011 (già art. 46 Legge 203/1982).

#### **5. Cauzione.**

A titolo di cauzione e garanzia per il pagamento del canone di affitto, nei modi e nei termini convenuti, per il soddisfacimento dell'eventuale debito di fine rapporto e delle eventuali penalità o multe, nonché per l'adempimento degli obblighi tutti del contratto, l'Affittuario rilascia, all'atto della sottoscrizione del presente contratto, una fideiussione bancaria a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, dell'importo di Euro **xxxxxxx**, pari al canone annuo di aggiudicazione, avente scadenza non antecedente al 10 novembre 2040 (un anno dopo la scadenza del presente contratto).

La cauzione rimarrà presso la Proprietà per tutta la durata del presente contratto e sarà svincolata e liberata alla cessazione del contratto, fatta salva la verifica dello stato di riconsegna dei beni oggetto del contratto e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

La cauzione potrà, altresì, essere costituita mediante bonifico bancario, ferme restando le altre condizioni previste nel presente articolo.

È fatto salvo il privilegio che compete al proprietario ai sensi del codice civile su tutte le scorte vive e morte e sui frutti pendenti del potere oggetto del presente contratto.

La violazione del predetto impegno, nei termini previsti, comporterà il diritto della Proprietà ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art. 5, legge 203/1982 e all'art.11 D.Lgs. n. 150/2011 (già art. 46, L. 203/1982).

#### **6. Esecuzione Scheda Tecnica d'Intervento (Allegato C).**

L'Affittuario ha l'obbligo di eseguire a norma di legge, procurandosi tutte le necessarie autorizzazioni, i lavori descritti nell'Allegato C, presentando alla Proprietà il relativo progetto e computo metrico,

asseverati da tecnico professionista abilitato, entro il termine perentorio di **xx.xxx** giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

La mancata presentazione del progetto e del computo metrico entro il predetto termine perentorio, comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art. 5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D. Lgs n. 150/2011 (già art. 46 della Legge n. 203/1982).

La Proprietà si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, il progetto e il computo metrico entro il termine di 30 giorni dalla loro presentazione.

I citati lavori dovranno essere eseguiti direttamente a cura e spese dell'Affittuario secondo le prescrizioni e il cronoprogramma definiti dall'Azienda, previo obbligo di rilascio di fideiussione bancaria a garanzia della corretta esecuzione dei lavori stessi.

La fideiussione bancaria dovrà essere presentata dall'Affittuario entro il termine perentorio di mesi due a decorrere dalla data di approvazione del progetto e del computo metrico da parte della Proprietà.

La fideiussione bancaria dovrà essere: i) pari al valore dei lavori da eseguire, come da computo metrico approvato dalla Proprietà, ii) a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale, iii) avere validità per tutta la durata del presente contratto.

La mancata presentazione da parte dell'Affittuario della fideiussione bancaria entro il termine perentorio fissato e alle condizioni sopra specificate, comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art. 5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D. Lgs n. 150/2011 (già art. 46 della Legge n. 203/1982).

Detta fideiussione dovrà essere restituita all'Affittuario senza indugio non appena quest'ultimo avrà comunicato la fine dei lavori e previa positiva verifica degli stessi da parte della Proprietà entro 30 giorni dalla comunicazione.

L'esecuzione dei lavori, ivi compresi i termini per l'ottenimento a cura e spese dell'Affittuario di eventuali titoli autorizzativi, ivi compresi quelli di competenza dei Vigili del Fuoco e della Soprintendenza, dovrà essere modulata tra il primo ed il dodicesimo anno di validità del presente contratto di affitto a condizione che il 70% dell'importo dei lavori risultante dal computo metrico approvato venga realizzato entro i primi 7 anni di affittanza, secondo il seguente cronoprogramma:

- ✓ entro il primo anno di validità del presente contratto: monitoraggio dell'amianto secondo la normativa vigente e azioni conseguenti; adeguamento/rifacimento degli impianti elettrici dell'edificio A (abitazione) e dei fabbricati agricoli che si intende utilizzare; messa in sicurezza di tutti i fabbricati;
- ✓ entro il secondo anno di validità: il 10% del valore residuo degli interventi indicati nel progetto e nel computo metrico approvati;
- ✓ entro il terzo anno di validità: il 10% del valore residuo degli interventi indicati nel progetto e nel computo metrico approvati;
- ✓ entro il quarto anno di validità: il 10% del valore residuo degli interventi indicati nel progetto e nel computo metrico approvati;
- ✓ entro il quinto anno di validità: il 10% del valore residuo degli interventi indicati nel progetto e nel computo metrico approvati;
- ✓ entro il sesto anno di validità: il 10% del valore residuo degli interventi indicati nel progetto e nel

computo metrico approvati;

- ✓ entro il settimo anno di validità: il 10% del valore residuo degli interventi indicati nel progetto e nel computo metrico approvati;
- ✓ entro il dodicesimo anno di validità: il restante 30% degli interventi indicati nel progetto e nel computo metrico approvati.

La mancata integrale esecuzione di tutti i lavori descritti nell'Allegato C entro i termini essenziali sopra indicati, comporterà la risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art. 5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D. Lgs n. 150/2011 (già art. 46 della Legge n. 203/1982), nonché l'escussione della fideiussione bancaria rilasciata a garanzia dell'esecuzione degli interventi, fatta salva la risarcibilità del maggior danno.

Nella sola ipotesi i cui, per ragioni oggettive e documentate, non fosse possibile realizzare uno o più interventi, anche solo parzialmente, tra quelli previsti nell'Allegato C, l'Affittuario sarà tenuto a corrispondere alla Proprietà la somma prevista nel computo metrico approvato dalla Proprietà per la realizzazione degli interventi non eseguiti.

Quanto sopra si applicherà anche nel caso in cui gli enti competenti imponessero l'esecuzione di interventi per importi minori rispetto a quelli previsti nell'Allegato C, dovendo in tale ipotesi l'Affittuario corrispondere alla Proprietà la differenza tra l'importo quantificato nel computo metrico approvato dalla Proprietà e il minor importo derivante dalle prescrizioni degli enti competenti.

Tale somma dovrà essere corrisposta entro la scadenza prevista dal cronoprogramma per gli interventi non eseguiti.

Il mancato integrale pagamento di tale somma nei termini previsti comporterà il diritto della Proprietà ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art 1456 cod. civ., anche in deroga all'art 5 della Legge 203/1982 e all'art. 11 D.lgs n. 150/2011 (già art. 46 Legge 203/1982).

In alternativa al pagamento previsto nei paragrafi precedenti, l'Affittuario potrà proporre in forma scritta alla Proprietà, un progetto e computo metrico estimativo di nuovi interventi, redatto sulla base del Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche della Lombardia edizione dell'anno corrente in cui dovevano essere eseguite le opere, di valore almeno pari a quelli che risultano impossibili da realizzare; la Proprietà si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, tali nuovi interventi, che dovranno comunque essere ulteriori rispetto agli obblighi assunti nel presente contratto e, in caso di accettazione da parte della Proprietà, dovranno essere realizzati dall'Affittuario entro la scadenza contrattualmente prevista per gli interventi impossibili da realizzare; in tale ipotesi, la mancata integrale esecuzione di predetti interventi nei termini previsti comporterà il diritto della Proprietà ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., .., anche in deroga all'art 5 della Legge 203/1982 e all'art. 11 D.lgs n. 150/2011 (già art. 46 Legge 203/1982).

Si precisa invece che in caso di diniego da parte della Proprietà alla proposta di nuovi interventi avanzata dall'Affittuario, quest'ultimo sarà tenuto al pagamento delle opere non eseguite, nei termini e alle condizioni previste nel presente articolo.

Con riferimento a tutti i sopra riportati interventi, si precisa che il cronoprogramma va osservato a condizione che la normativa vigente o emananda non imponga termini più restrittivi che, in ogni caso, dovranno essere rispettati dall'Affittuario.

A lavori ultimati, l’Affittuario dovrà consegnare alla Proprietà copia cartacea e digitale di tutta la documentazione inerente i lavori. Ogni spesa connessa alla richiesta e al rilascio delle autorizzazioni e all’esecuzione dei lavori, inclusi gli aggiornamenti catastali e/o urbanistici, saranno ad esclusivo carico dell’Affittuario.

In deroga agli artt. 16 e 17 della Legge 203/1982, è esclusa qualsivoglia indennità, anche a fine contratto, per la realizzazione degli interventi previsti nel presente articolo.

#### **7. Lavori ulteriori.**

Fermo restando quanto previsto dall’art. 6 del presente contratto, in aggiunta alla realizzazione di detti lavori, l’Affittuario potrà proporre in forma scritta alla Proprietà, un progetto e computo metrico estimativo di nuovi e ulteriori interventi, asseverati da tecnico professionista abilitato e redatti sulla base del Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche della Lombardia edizione vigente all’atto della richiesta. La Proprietà si riserva di valutare, a suo insindacabile giudizio, tali nuovi interventi, che dovranno comunque essere realizzati entro il termine di scadenza del presente contratto.

I citati lavori dovranno essere eseguiti direttamente a cura e spese dell’Affittuario secondo le prescrizioni e il cronoprogramma definiti dall’Azienda, previo obbligo di rilascio di fideiussione bancaria a garanzia della corretta esecuzione dei lavori stessi.

La fideiussione bancaria dovrà essere presentata dall’Affittuario entro il termine perentorio di mesi due a decorrere dalla data di approvazione del progetto e del computo metrico da parte della Proprietà.

La fideiussione bancaria dovrà essere: i) pari al valore dei lavori da eseguire, come da computo metrico approvato dalla Proprietà, ii) a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione dell’obbligato principale, iii) avere validità per tutta la durata del presente contratto.

La mancata presentazione da parte dell’Affittuario della fideiussione bancaria entro il termine perentorio fissato e alle condizioni sopra specificate, costituisce causa ostativa all’esecuzione dei lavori. Detta fideiussione dovrà essere restituita all’Affittuario senza indugio non appena quest’ultimo avrà comunicato la fine dei lavori e previa positiva verifica degli stessi da parte della Proprietà entro 30 giorni dalla comunicazione.

A lavori ultimati, l’Affittuario dovrà consegnare alla Proprietà copia cartacea e digitale di tutta la documentazione inerente i lavori. Ogni spesa connessa alla richiesta e al rilascio delle autorizzazioni e all’esecuzione dei lavori, inclusi gli aggiornamenti catastali e/o urbanistici, saranno ad esclusivo carico dell’Affittuario.

In deroga agli artt. 16 e 17 della Legge 203/1982, è esclusa qualsivoglia indennità, anche a fine contratto, per la realizzazione degli interventi previsti nel presente articolo.

#### **8. Manutenzioni, riparazioni e adeguamenti normativi.**

Il Podere viene assegnato in affitto nello stato di fatto in cui si trova senza che l’Affittuario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione (ordinarie e straordinarie), adeguamenti e altri lavori che intenda eseguire all’interno del Podere stesso, opere che devono essere in ogni caso autorizzate dalla Proprietà.

L’Affittuario si obbliga ad eseguire, a proprie cura e spese, e in aggiunta a quanto previsto agli artt. 6 e

7 del presente contratto, qualsiasi intervento di riparazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i beni costituenti il fondo rustico oggetto del presente contratto, con rinuncia a qualsivoglia indennità o rimborso.

L’Affittuario si obbliga altresì a eseguire, sempre a proprie cura e spese, le eventuali opere che dovessero essere richieste dalle Autorità competenti per l’adeguamento alle vigenti o emanande norme, ivi comprese quelle tecnico-sanitarie e di sicurezza sul lavoro.

Si precisa che quanto previsto nel precedente comma trova applicazione anche per terreni, manufatti idrici, canali, i fossi le strade poderali e fabbricati di campagna in genere.

L’Affittuario esonera la Proprietà:

- a) da ogni onere manutentivo, anche di natura straordinaria, e da ogni obbligo di riparazione e adeguamento normativo;
- b) da qualsiasi responsabilità, diretta o indiretta, anche rispetto a terzi, per eventuali danni comunque riconducibili ai beni oggetto del contratto, nonché all’utilizzazione degli stessi;
- c) da qualsivoglia responsabilità comunque connessa a fatti di terzi e/o eventi naturali che comunque limitano o pregiudichino il godimento dei beni affittati.

La mancata esecuzione da parte dell’Affittuario degli interventi di cui alla presente clausola comporterà il diritto della Proprietà ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all’art.5 Legge 203/1982 e all’art.11 D.Lgs. n. 150/2011 (già art. 46, L 203/1982).

In deroga agli artt. 16 e 17 della Legge 203/1982, è esclusa qualsivoglia indennità, anche a fine contratto, per la realizzazione degli interventi previsti nel presente articolo.

## **9. Autorizzazione ai lavori.**

Tutti gli interventi previsti nel presente contratto dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Proprietà.

L’Affittuario si impegna sin da ora ad attenersi alle seguenti prescrizioni:

- acquisire a propria cura e spese le autorizzazioni degli Enti preposti compreso Soprintendenza alle Belle Arti ai sensi del D.Lgs 42/2004 e/o concessioni occorrenti per l’esecuzione dei lavori;
- esenzione della Proprietà da tutti gli oneri che possano essere accollati alla stessa in dipendenza delle autorizzazioni rilasciate;
- esenzione della Proprietà da qualsiasi responsabilità da danni derivanti dai lavori che potessero essere comunque e a chiunque causati, anche a terzi, in dipendenza da quanto autorizzato;
- adeguata copertura assicurativa per i danni da responsabilità civile;
- applicazione delle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro e di previdenza sociale, in ottemperanza al D.Lgs. n. 81/08;
- accollo di ogni onere e spesa per la domanda di regolarizzazione catastale delle opere eseguite;
- produzione a lavori ultimati di copia di tutta la documentazione inerente i lavori.

La Proprietà potrà imporre ulteriori prescrizioni qualora risultassero necessarie per l’intervento specifico.

## **10. Garanzie assicurative.**

L’Affittuario si obbliga a stipulare, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto, le seguenti coperture assicurative con primarie compagnie di assicurazione, impegnandosi a mantenerle attive per tutta la durata del contratto e a trasmettere annualmente alla Proprietà copia delle relative quietanze, anche in assenza di specifica richiesta:

- polizza assicurativa a garanzia della Responsabilità civile verso terzi (RCT), per danni a cose e persone (inclusi la morte e le lesioni personali), ivi compresa la Proprietà, con un massimale non inferiore a Euro 3.000.000 per sinistro e periodo assicurativo, in conseguenza a fatti verificatisi in relazione alle attività svolte negli immobili oggetto del contratto. La polizza dovrà prevedere la propria operatività, a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche per i danni da interruzione di attività, i danni derivanti da incendio e spargimento di acqua, inquinamento accidentale, uso dei fabbricati e /o di macchinari, RC personale dipendente e collaboratori, committenza di lavori, servizi e forniture, danni a cose nelle quali e sulle quali si svolge l’attività assicurata, etc.
- polizza “All Risks”, per i danni materiali e diretti causati agli immobili oggetto del contratto, nonché al contenuto di proprietà dell’Azienda di Servizi alla Persona Golgi Redaelli /Affittuario, con massimali adeguati. La polizza dovrà prevedere la propria operatività, a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche per i danni causati da incendio, spargimento d’acqua, eventi atmosferici, inondazioni, alluvioni, eventi socio-politici, sovraccarico neve e/o ghiaccio, grandine, allagamenti, trombe d’aria, terremoti, etc.

La mancata stipula della polizza assicurativa entro il citato termine perentorio, comporterà la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all’art. 5 Legge 203/1982 e all’art. 11 D. Lgs n. 150/2011 (già art. 46 della Legge n. 203/1982).

#### **11. Rinuncia agli art. 16 e 17 della legge 203/1982.**

L’Affittuario rinuncia espressamente ad avvalersi degli artt. 16 e 17 della legge 203/1982.

Conseguentemente, l’effettuazione di miglioramenti, addizioni e trasformazioni fondiari senza il preventivo consenso scritto della Proprietà comporterà un grave inadempimento contrattuale e l’anticipata risoluzione del presente contratto ai sensi dell’art. 1456 cod. civ., anche in deroga all’art.5 Legge 203/1982 e all’art. 11 D.Lgs. n. 150/2011 (già art. 46, L 203/1982).

In ogni caso, anche in presenza del consenso scritto della Proprietà, nulla sarà dovuto dalla stessa all’Affittuario a titolo di indennità e/o rimborso, anche al termine del contratto, rinunciando inoltre quest’ultimo ad avvalersi di ogni ipotetico diritto di ritenzione ai sensi dell’art. 20 della legge 203/1982.

#### **12. Aggiornamenti catastali.**

L’Affittuario si obbliga all’esecuzione, a propria cura e spese e con rinuncia a qualsivoglia indennità o rimborso, di tutti gli aggiornamenti catastali dei terreni e dei fabbricati oggetto del contratto di affitto, nei termini previsti e con le modalità previste dalle vigenti o emanande norme di legge o dalle Autorità competenti.

#### **13. Divieto di subaffitto, di subconcessione, di cessione del contratto di affitto, di concessione in comodato a terzi, di soccida.**

L’Affittuario non potrà subaffittare i beni locati, né cederli, né trasferire o cedere ad altri, direttamente o indirettamente, in tutto o in parte, il presente contratto, neppure sotto forma di procura, di associazione in partecipazione, di cessione totale o parziale di quote societarie, di comodato, di soccida o contratto di sorta, per nessun titolo o ragione.

L’Affittuario non potrà modificare la compagine societaria, neppure mediante la cessione parziale o totale di quote societarie, salvo autorizzazione scritta e inderogabile della Proprietà.

L’Affittuario potrà utilizzare gli alloggi esclusivamente a uso abitativo suo, dei propri famigliari e/o congiunti, dei dipendenti esercenti l’attività agricola nell’azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero di giornate lavorative annue non inferiore a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento.

La Proprietà ha il diritto di richiedere in qualsiasi momento la dimostrazione della qualità di coloro che occupano gli alloggi in argomento.

Ove venisse meno, in qualsiasi momento, la qualità di lavoratore dipendente da parte di coloro che occupano gli alloggi, l’Affittuario ha l’obbligo di richiedere l’immediato rilascio dell’alloggio e delle pertinenze da parte dell’occupante medesimo e dei suoi famigliari, e lo sgombero delle cose di questi ultimi. Nel caso di mancata riconsegna degli alloggi, l’Affittuario dovrà agire, a proprie cura e spese, anche in via giudiziale per il rilascio dei beni medesimi.

È vietata ed esclusa ogni forma di subaffitto o di cessione di uso, anche temporanea o gratuita, a persone diverse da quelle sopra indicate.

È fatto divieto all’Affittuario – in deroga all’art. 45 comma 2 Legge n. 203/82 - di stipulare contratti di mezzadria, colonia parziaria, di compartecipazione agraria, esclusi quelli stagionali.

La violazione di quanto previsto nel presente articolo comporterà il diritto della Proprietà ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all’art.5, Legge n. 203/1982 e all’art.11 D.Lgs n. 150/2011 (già art. 46 L 203/1982).

#### **14. Obblighi generali dell’Affittuario.**

L’Affittuario potrà utilizzare il fondo esclusivamente per l’esercizio dell’attività agricola di cui all’art. 2135 cod. civ., secondo le regole della buona tecnica agraria, garantendo un indirizzo produttivo adeguato alle caratteristiche del terreno e conforme alla normativa vigente. Ogni eventuale modifica dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dalla Proprietà.

L’Affittuario dovrà garantire una gestione del terreno che non sia causa di degrado della qualità del suolo e di depauperamento della sostanza organica, impiegandovi per le coltivazioni del fondo tutti i mezzi necessari. L’Affittuario si obbliga comunque a provvedere alla concimazione organica sì da garantire un adeguato livello di produttività e fertilità dei terreni costituenti il fondo.

È fatto espresso assoluto divieto all’Affittuario di utilizzare e spandere sui terreni del fondo rustico fanghi di origine urbana e/o industriale, ancorché compatibili con le norme igienico sanitarie e/o ambientali.

La violazione di quanto previsto nel presente articolo comporterà il diritto della Proprietà ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all’art.5, legge 203/1982 e all’art.11 D.Lgs. n. 150/2011 (già art. 46 L 203/1982).

La parte affittuaria s'impegna a custodire il bene affittato con la diligenza del buon padre di famiglia, ed anche a vigilare sui terreni dati in godimento affinché su di essi, o ai loro margini, non vengano scaricati materiali di rifiuto di qualsivoglia natura, o modifiche di confini e/o passaggi impegnandosi sin d'ora a ripristinare lo stato dei luoghi.

La parte affittuaria potrà effettuare sui terreni oggetto della presente contratto le normali operazioni agricole, secondo le regole della buona tecnica agraria, esclusivamente a proprio rischio senza impegno o responsabilità per la proprietà coltivando il fondo con la diligenza del buon padre di famiglia, evitando deperimenti del fondo stesso e delle relative pertinenze e piantagioni.

L'Affittuario non potrà assumere autonomamente, per tutta la durata del presente contratto, impegno alcuno anche se previsto dalle normative nazionali, regionali o comunitarie, che possa comportare vincoli e/o limitazioni permanenti a carico della Proprietà. Ogni eventuale modifica alle predette normative dovrà essere comunque recepita dalle parti mediante accordi da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della Legge del 3 maggio 1982 n. 203.

Le Parti convengono che i titoli all'aiuto, assegnati all'Affittuario in relazione alla presente convenzione, non potranno essere ceduti a terzi per qualunque motivo e per nessuna ragione durante il periodo di validità della presente convenzione. L'inosservanza della presente clausola comporterà la risoluzione di diritto della convenzione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art. 5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D. Lgs. n. 150/2011 (già art. 46 l. n. 203/82).

L'Affittuario si impegna, se richiesto dalla parte concedente tre mesi prima della scadenza della convenzione, a trattare, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali, la cessione dei titoli esercitati in ragione della presente convenzione, e ciò per l'ipotesi in cui il nuovo conduttore fosse privo di titoli e gli stessi non si potessero avere dalla riserva nazionale.

In ogni caso viene riconosciuto alla parte concedente o a terzi dalla stessa indicati un diritto di prelazione per la cessione dei suddetti titoli da parte dell'Affittuario.

#### **15. Poteri dell'Affittuario.**

L'Affittuario è libero di assumere ogni iniziativa di organizzazione e gestione che si dovesse rendere necessaria ai fini di una razionale coltivazione del fondo, così come potrà, altresì, partecipare ad organismi associativi sia per la conduzione, la coltivazione del fondo ed il miglioramento dei terreni, che per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti del fondo stesso fermo restando quanto riportato nell'art. 13.

#### **16. Anticipata riconsegna e stralcio terreni.**

In deroga all'art. 50 della Legge n. 203/1982, l'Affittuario si obbliga all'anticipata riconsegna dei mappali che al momento della sottoscrizione del presente contratto hanno una destinazione urbanistica diversa da quella agricola, anche in assenza di concessione edilizia. Tale rilascio dovrà essere richiesto in forma scritta dalla Proprietà e dovrà essere realizzato dall'Affittuario al termine dell'annata agraria corrente, con rinuncia a qualsivoglia rimborso e/o indennizzo. Il tutto fermo e impregiudicato il diritto dell'Affittuario al rimborso degli eventuali frutti pendenti all'atto dell'anticipata riconsegna dei terreni. Il canone annuo di affitto sarà adeguato alla superficie residua.

L’Affittuario sarà inoltre obbligato all’anticipata riconsegna dei mappali che dovessero mutare la destinazione urbanistica, anche in assenza di concessione edilizia, oppure che possano essere interessati da variante urbanistica per espansioni produttive ai sensi dell’art. 97 della Legge Regionale 12/2005 e dell’art. 5, comma 4, Legge Regionale 31/2014. Tale rilascio dovrà essere richiesto in forma scritta dalla Proprietà e dovrà essere realizzato dall’Affittuario al termine dell’annata agraria corrente.

Qualora la superficie interessata alla riconsegna di cui al precedente comma non superi il 20% di quella oggetto del presente contratto, l’Affittuario rinuncia a qualsivoglia indennità, ivi compresa quella prevista all’art. 50 della Legge n. 203/1982, fatti salvi i soli eventuali frutti pendenti presenti al momento del rilascio.

#### **17. Alienazione o esproprio del centro aziendale.**

In caso di alienazione o esproprio del centro aziendale, o parte di esso, l’Affittuario rinuncia a richiedere alla Proprietà la costruzione di adeguate strutture sostitutive.

#### **18. Rimborsi alla Proprietà.**

L’Affittuario dovrà rimborsare alla Proprietà, o pagare direttamente a chi verrà indicato, l’intero importo dei canoni demaniali, delle spese per gli spurghi, per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini e delle spillature, incluse le opere murarie, per la regolatoria e per la camperia delle rogge, dei cavi di irrigazione e dei colatori interessanti i beni affittati.

Inoltre, sono a carico della parte affittuaria le spese tecnico-amministrative sostenute a titolo di istruttoria e formazione pratica, per complessive € xxx (=xxx/00), oltre IVA di legge.

#### **19. Esonero dal carico costante di pioppi.**

L’Affittuario è esonerato dall’obbligo di impiantare pioppi, fatti salvi gli obblighi imposti dagli Enti territoriali competenti ma è autorizzato a effettuare, a proprie cura e spese, nuovi impianti di pioppo sino ad un carico massimo di 1,25 piante per pertica milanese. Per il taglio e la messa a dimora dei pioppi l’Affittuario dovrà osservare tutte le prescrizioni amministrative degli Enti competenti per territorio.

Le aree scelte per la coltivazione del pioppo sono comunque soggette a pagamento del canone convenuto, mentre l’utile netto ricavato dalla vendita dei pioppi rimane a beneficio esclusivo dell’Affittuario.

Alla scadenza del contratto di affitto, sarà facoltà della Proprietà chiedere all’Affittuario di procedere con il taglio dei pioppi eventualmente presenti sul fondo oppure, acquisirli in tutto e in parte al proprio patrimonio, con rinuncia dell’Affittuario a qualsivoglia rimborso e/o indennizzo.

L’Affittuario esonera la Proprietà da ogni onere e responsabilità, diretta o indiretta, anche rispetto a terzi, per eventuali danni riconducibili alla cura, manutenzione e in generale alla gestione dei pioppi e di ogni altra essenza arborea o arbustiva presente sul fondo rustico.

#### **20. Accesso agli immobili e ai terreni.**

L’Affittuario si impegna ad acconsentire alla Proprietà e/o a persone dalla stessa delegate di accedere

sui terreni oggetto del presente contratto al fine di effettuare i rilievi geognostici e topografici e, in generale, qualsiasi rilievo d'ordine tecnico, con esonero da ogni responsabilità per i danni che potessero essere arrecati alle colture in atto.

#### **21. Spese dell'atto.**

Le spese tutte della presente scrittura, le imposte di registro (incluse eventuali sanzioni legate alla registrazione tardiva rispetto alla decorrenza dovute a chicchessia), le spese e tasse per la restituzione, a suo tempo, della cauzione, i bolli per le quietanze di affitto, nonché ogni altra spesa, tassa e sanzione, connessa e dipendente, sia presente che futura, sono ad esclusivo carico dell'Affittuario.

#### **22. Contenuto derogatorio.**

Le parti nuovamente ribadiscono che il presente accordo, concluso ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, è regolato dai patti assunti e sottoscritti anche in deroga a norme di legge.

Sottoscrivono la presente convenzione, che ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modificazioni ed integrazioni, produce tutti i previsti effetti derogativi di norme di legge, i rappresentanti delle Organizzazioni Professionali Agricole di appartenenza delle Parti contraenti che hanno partecipato alle trattative e alla stesura del contratto, e precisamente il xxxx Direttore della Associazione Proprietà Fondiaria di xxx e il xxx delegato di xxxx [Organizzazione Professionale di categoria].

Gli stessi dichiarano di avere adeguatamente assistito i rispettivi associati durante le trattative per la stipulazione del contratto, illustrando in particolare le deroghe alle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti di affitto agrario.

#### **23. D.lgs. 231/2001 e Codice Etico**

L'Affittuario si impegna a rispettare le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 e successive integrazioni, nonché al Codice Etico della Proprietà.

#### **24. Trattamento dei dati personali.**

Le Parti si impegnano al rispetto della normativa vigente in tema protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e D. Lgs. 196/2003 s.m.i.), come recepite nei propri atti, per i dati eventualmente raccolti e trattati per esigenze connesse ai rapporti intrattenuti in forza del presente contratto.

Le Parti inoltre si impegnano, rispettivamente per i propri operatori, a mantenere il più stretto obbligo di riservatezza nei confronti di terzi e ad astenersi da qualunque uso improprio delle informazioni di cui abbiano avuto conoscenza in attuazione del presente accordo.

Le Parti tratteranno i dati personali in conformità con la propria Informativa sulla Protezione dei Dati Personali.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, li xx/xx/xxxx

LA PROPRIETA'

L'AFFITTUARIO:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' FONDIARIA ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA

XXX:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Allegati:**

- A) Planimetrie terreni;
- B) Planimetrie fabbricati;
- C) Scheda tecnica d'intervento.

A mente degli artt. 1341 e 1342, secondo comma del Codice Civile, le Parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti: art. 2) rinuncia alle compensazioni e pesi gravanti sul terreno; art. 3) rinuncia alla facoltà di recedere, di rinnovo e di eccezione in sede di riconsegna del Podere; art. 4) aggiornamento in aumento del canone; art. 6) valutazione del progetto e del computo metrico da parte della Proprietà e obbligo di pagamento delle opere non eseguite, rinuncia a indennità e rimborsi; art. 7) valutazione del progetto da parte della Proprietà e rinuncia a indennità e rimborsi; art. 8) rinuncia alla facoltà di avanzare pretese e esonero della Proprietà da ogni onere manutentivo e responsabilità; art. 9) esenzione della Proprietà dagli oneri e responsabilità; art. 11) rinuncia a indennità e rimborsi; art. 12) rinuncia a indennità e rimborsi; art. 13) restrizione alla libertà contrattuale nei confronti di terzi; art. 14) divieto di assumere impegni vincolanti per la Proprietà e divieto di cessione a terzi di titoli all'aiuto; art. 16) obbligo di riconsegna anticipata dei mappali; art. 17) rinuncia alla costruzione di nuove strutture sostitutive; art. 20) facoltà di accesso agli immobili ed esonero di responsabilità; art. 21) assunzione di ogni spesa, imposte e sanzioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, li xx/xx/xxxx

LA PROPRIETA'

L'AFFITTUARIO:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' FONDIARIA ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA

XXX:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_