

ESENTE DA BOLLO – EX LEGGE 203/1982

CONTRATTO DI AFFITTO IN DEROGA EX ART. 45 LEGGE 203/1982

Tra l'**A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII**, con sede in Bergamo, Piazza O.M.S. n. 1, c.a.p. 24127, C.F. e Partita I.V.A. 04114370168, legalmente rappresentata dal Direttore Generale dr.ssa Maria Beatrice Stasi, identificata nel contratto quale "Locatore" e di seguito denominata anche "ASST"

e,

Il **sig.** _____, nato a _____ il _____,
e residente in _____, via _____ n. __, C.F.
_____, identificato nel contratto quale "Conduttore"

PREMESSO

che l'ASST, come sopra rappresentata, è tra l'altro proprietaria di un fondo agricolo in zona Boccaleone a Bergamo (BG), meglio identificato catastalmente in prosieguo;

che l'ASST, secondo quanto descritto nell'Avviso pubblico di asta approvato con delibera n. 1102 del 27.06.2019, ha intenzione di locare il fondo in parola ad uso agricolo per cinque anni, rinnovabile secondo legge con nuovo contratto;

che l'ASST, a seguito di esperimento di asta pubblica per la locazione di detto fondo agricolo, con la deliberazione di aggiudicazione definitiva n. ____ del _____.2019 ha individuato nel predetto sig. _____ il miglior offerente;

tanto premesso, tra le sopra specificate parti e con l'assistenza dei Funzionari Sindacali di categoria, di scelta e fiducia delle parti,

CONVENGONO E STIPULANO

- 1) Le premesse sono parte integrante e sostanziale delle pattuizioni.
- 2) Ai sensi della deliberazione n. ____ del _____, il Locatore concede, a migliorare e non a deteriorare, al Conduttore che accetta e per il solo periodo stabilito il fondo agricolo ubicato nel Comune di Bergamo (BG) zona Boccaleone, avente superficie catastale complessiva di mq 3.733 (Ha 00.37.33), pari a pertiche bergamasche 5,64 (Pb), identificato catastalmente come segue:
Foglio 70 Mappale 31 – superf. mq 3.733 – ordinam. colturale: seminativo, Cl. 3.
Il tutto come meglio evidenziato nei documenti allegati che, sottoscritti dalle parti, sono da ritenere parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 3) Il presente contratto avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione e termine con la chiusura del quinto anno agrario, ovvero il 10.11.2024, rinnovabile secondo legge con nuovo contratto nel rispetto della vigente normativa in materia di locazioni, con disdetta data e accettata ora per allora, in deroga all'art. 4 L. n. 203/1982.
Alla pattuita scadenza incaricati dell'ASST potranno immettersi sui terreni senza ulteriore avviso, rinunciando il Conduttore ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 700 e 703 del C.P.C..
Resta inteso che alla scadenza pattuita ed accettata, nulla sarà dovuto dal Locatore al Conduttore per qualsiasi titolo o ragione.

- 4) Il canone è pattuito dalle parti in € _____ (euro _____/00), e verrà corrisposto dal Conduttore in unica soluzione anticipata (entro e non oltre quindici giorni dal decorrere di ogni annualità), con versamento presso la Banca Popolare di Sondrio, ag. di Piazza O.M.S. n. 1 a Bergamo, codice Iban: **IT75 Z056 9611 1000 0000 8001 X73**, specificando la causale.

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT come d'uso. Il canone di cui sopra è fuori dal campo di applicazione di I.V.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 4 del DPR n. 633/1972.

A pagamento effettuato, il Conduttore dovrà trasmettere copia della ricevuta di pagamento all'ufficio Gestione Patrimonio e Inventari dell'ASST (ris_tecno@asst-pg23.it).

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo. Se il ritardo supera le sei mensilità, il Conduttore sarà considerato moroso e il Locatore potrà rescindere il contratto in danno, incamerando la cauzione a titolo di penale.

- 5) Si conviene che il Conduttore ha versato all'ASST, entro e non oltre la data di sottoscrizione del contratto, la cauzione definitiva di importo pari ad una annualità del canone pattuito, per la puntuale osservanza del contratto di affitto.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto, salvo le detrazioni rese necessarie. Inoltre, la stessa dovrà essere reintegrata ogniqualevolta l'ASST la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

- 6) Sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali le spese di registrazione del presente contratto. Tutte le spese derivanti e connesse all'irrigazione del fondo (taglie d'acqua, manutenzione fossi, ecc.) sono a carico del Conduttore.

- 7) Le piante insistenti sui fondi rimarranno di proprietà del Locatore, con diritto del Conduttore, in caso di taglio, di appropriarsi delle ramaglie, con espressa autorizzazione dell'ASST.

- 8) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'eventuale realizzazione di nuove strade interpoderali, lo spostamento di fossi ed altre opere connesse al fondo dovranno essere autorizzate dal Locatore ed eseguite a cura e spese dal Conduttore. Tali eventuali opere non verranno riconosciute al Conduttore e rimarranno altresì di proprietà dell'ASST, senza che ciò possa dar luogo a diritto di indennizzo di sorta a qualsiasi titolo.

- 9) E' onere del Conduttore mantenere il buono stato delle strade di accesso al fondo nonché le carrarecce se esistenti.

Il Conduttore si impegna inoltre a vigilare sul fondo dato in conduzione affinché sia rispettato ogni diritto della proprietà e non vengano su questo effettuati scarichi di materiali di rifiuto di qualsiasi natura.

- 10) Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del Locatore, il Conduttore dovrà restituire il bene all'ASST nello stato di fatto in cui esso gli era stato consegnato, libero da cose e persone (fatta eccezione per le migliorie accettate dal Locatore). Con la sottoscrizione del contratto, il Conduttore autorizza esplicitamente il Locatore a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene trattenendosi, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna effettiva ed incondizionata del fondo, rispetto alla data di scadenza, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere all'ASST una penale giornaliera di € 500,00 (euro cinquecento/00), fatto salvo il maggior

risarcimento eventualmente dovuto all'ASST ed il rimborso di tutte le spese che la stessa dovrà sostenere per la riconsegna coattiva. Clausola essenziale.

- 11)** Il presente contratto si risolverà di diritto in caso di morte del Conduttore, per cui il fondo dovrà essere rilasciato al termine dell'annata agraria in corso al momento del decesso. A discrezione del Locatore potrà essere stipulato un nuovo contratto con gli aventi causa.
- 12)** Alla scadenza di ogni annualità agraria, ovvero ogni 10.11 l'ASST potrà avvalersi, senza alcun preavviso, di risolvere anticipatamente il contratto, in deroga all'art. 4 della L.n. 203/1982. Inoltre, qualora i fondi in oggetto, totalmente o parzialmente, necessitassero di liberazione anticipata rispetto alla scadenza prestabilita, è data facoltà al Locatore di risolvere anticipatamente il presente contratto di affitto in qualsiasi momento, e ciò, mediante invio al Conduttore di raccomandata A/R con semplice preavviso di mesi 3 (tre), garantendo allo stesso il risarcimento dei frutti pendenti in atto di coltivazione al momento dell'eventuale rilascio.
- 13)** Il contratto sarà risolto in danno con immediata risoluzione dello stesso al verificarsi delle seguenti circostanze:
- a) radicali trasformazioni colturali del fondo;
 - b) interventi edificatori e/o modificativi sui terreni di cui sopra, salva autorizzazione scritta dell'ASST, dichiarando sin da ora al Conduttore di rinunciare ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 legge n. 203/82, in tema di miglioramenti e accessioni;
 - c) mancata manutenzione del terreno;
 - d) subaffitto parziale o totale del fondo, permuta dei terreni, subconcessione a qualsiasi titolo o ragione di quanto concesso in affitto, senza autorizzazione dell'ASST;
 - e) realizzazione di marcite, laghetti, cave, discariche o quant'altro;
 - f) taglio di piante di spettanza dell'ASST, senza le necessarie autorizzazioni degli Enti preposti;
 - g) in ogni caso tutti quegli interventi vietati dalle leggi in tema di contratti agrari e dal Codice Civile;
 - h) corresponsione del canone con un ritardo superiore a 20 giorni dalla scadenza pattuita per il terreno e 30 giorni per le taglie d'acqua irrigua;
 - i) abbandono del fondo e della custodia.
- In ragione della gravità del fatto e a giudizio del dirigente competente, sarà applicata una penale da € 100,00 a € 900,00 per ogni inadempienza accertata e constatata rispetto agli obblighi del contratto. Tali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.
- 14)** Il Conduttore con la sottoscrizione del presente atto dichiara di rinunciare alla prelazione in caso di nuovo contratto di affitto a mente dell'art. 4 bis, Legge n. 203/82 (introdotto dal D.Lgs. 228/01 art. 5).
- 15)** Per quanto qui non previsto e regolato, ci si riporta alle Leggi speciali ed alle previsioni del Codice Civile.
- 16)** Il presente contratto di affitto viene sottoscritto alla presenza dei Funzionari delle associazioni professionali di categoria di scelta delle parti.
Il Conduttore medesimo è stato reso edotto dai Funzionari Sindacali sul significato e la portata di quanto accettato, rinunciato e sottoscritto, approvando specificatamente tutte le clausole contrattuali.
Si specifica inoltre che i Rappresentanti Sindacali hanno partecipato alla formazione del presente atto in rappresentanza dei propri assistiti e ciò, ai sensi e per gli effetti degli artt. 23 Legge n. 11/1971 e 45 Legge n. 203/1982.

17) Il Locatore prende atto che il Funzionario Sindacale partecipante e sottoscrittore il presente atto, è stato indicato e scelto dal Conduttore, declinando pertanto ogni e qualsiasi responsabilità e non essendo comunque tenuto a conoscere se il Conduttore è iscritto o meno a tale Sindacato di categoria.

18) Il Conduttore si obbliga ad assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della Legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii., e - con la sottoscrizione del presente contratto - si assume espressamente tutti gli obblighi previsti dalla predetta Legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii. A tal fine, il Conduttore si impegna a fornire gli estremi del conto corrente dedicato, nonché i dati identificativi delle persone delegate ad operare su tale conto, pena la nullità del contratto.

In caso di grave inadempimento all'obbligo di utilizzare lo strumento del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii., il presente contratto si risolve di diritto (ai sensi del comma 8 art. 3), fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 6 della medesima Legge.

19) Il Conduttore autorizza l'ASST al trattamento dei dati personali per gli adempimenti connessi al rapporto contrattuale instaurato, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche e integrazioni.

20) Si allegano al presente contratto di affitto i seguenti documenti:

Allegato "A" - Vista aerea (di cui Allegato A3 dell'Avviso pubblico);

Allegato "B" - Estratto mappa catastale (di cui Allegato A2 dell'Avviso pubblico);

Letto, confermato e sottoscritto per integrale accettazione.

Bergamo, _____

IL LOCATORE

A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII

IL DIRETTORE GENERALE

dr.ssa Maria Beatrice Stasi

IL CONDUTTORE

sig. _____

I RAPPRESENTANTI SINDACALI DI CATEGORIA

Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn. da 2 a 19 e, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., dichiarano di approvarle specificatamente intendendole come sottoscritte una per una.

IL LOCATORE

A.S.S.T. Papa Giovanni XXIII

IL DIRETTORE GENERALE

dr.ssa Maria Beatrice Stasi

IL CONDUTTORE

sig. _____

I RAPPRESENTANTI SINDACALI DI CATEGORIA