

N. \*\*\*\*\*DI REP. DEL \*\*/\*\*/\*\*\*\*\*

**COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI**

**PROVINCIA DI BRESCIA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**CONTRATTO DI AFFITTO FONDI RUSTICI**

**STIPULATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 45 LEGGE N. 203/1982**

(Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 della tabella Allegato B, prevista dall'articolo 28 del D.P.R. n. 955/1982)

Oggi, \*\*\* del mese di \*\*\*\*\* dell'anno duemila ventiquattro, presso il Municipio di Monticelli Brusati in Via Della Valle n° 2, presso la sede municipale di Monticelli Brusati, avanti a me Cortesi Laura, Segretario generale del Comune di Monticelli Brusati, sono comparsi i signori:

\*\*\*\* \*, (c.f. \*\*\*\*\*) nat\* a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*.\*\*.\*\*\*\*, domiciliato per la carica presso il Comune di Monticelli Brusati, in rappresentanza del Comune di Monticelli Brusati (c.f. 00841590177) con sede in Via Della Valle n. 2 a Monticelli Brusati; autorizzato in forza degli articoli n. 107 e 109 del D.L.vo n. 267/2000 e del Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione G.C. 99/2001, di seguito **Parte Proprietaria**

Sig.\*\* \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), nat\* a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, residente in \*\*\*\*\* (\*\*) Via \*\*\*\*\* n° \*\*\*\*, in qualità di \*\*\*\*\* della società \*\*\*\*\* (c.f. / p.i. \*\*\*\*\*) con sede in \*\*\*\*\* Via \*\*\*\*\* n° \*\*\*\*, di seguito **Parte Conduttrice** ;

**PREMESSO**

- che il Comune di Monticelli Brusati è proprietario del terreno posto in Via Panoramica a Monticelli Brusati, distinto in mappa N.C.T.R: al foglio n. 10 con la particella 228, con vocazione vitivinicola, con una superficie destinata a coltivazione di vigneto d.o.c.g., oggetto del presente atto, di Ha 4.30.00 circa, pari a più bresciani 13,20 circa (1 più bresciano = mq. 3.255,40),

- che, allo scopo di assicurare la conduzione del suddetto terreno secondo le regole della buona e normale tecnica agraria, in modo che venga mantenuta la coltivazione a vigneto con mantenimento di 34 ulivi presenti sul lungo il perimetro dello stesso, ha indetto un'asta per l'affitto dello stesso mediante contratto di affitto in deroga alla Legge n. 203/1982 ai sensi dell'articolo 45;

- che, all'esito della procedura, l'affitto del suddetto terreno è stato definitivamente aggiudicato a \*\*\*\*\*, che ha presentato la migliore offerta, il tutto come da determinazione del responsabile del servizio in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* n. \*\*\*;

tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale delle pattuizioni che seguono,

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**art. 1 – Oggetto del contratto - Concessione in affitto**

Con la sottoscrizione del presente accordo, stipulato in deroga alla Legge n. 203/1982 ai sensi dell'art. 45, la parte proprietaria, come sopra specificata e rappresentata, dà e concede in semplice affitto e non altrimenti alla parte conduttrice, come sopra specificata e rappresentata, che allo stesso titolo accetta ed assume la parte di terreno posto in Via Panoramica ed identificato in mappa N.C.T.R. al foglio n. 10 con la particella n. 228, coltivata a vigneto ed identificata nella planimetria catastale allegata al presente atto.

L'affitto viene stabilito a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale complessiva dei terreni, pertanto, ogni annessione o difetto rispetto alla superficie catastale complessiva sopra indicata non comporta alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

L'affitto è concesso ai soli fini agricoli di coltivazione a vigneto d.o.c.g. e, pertanto, è ammesso l'utilizzo dei terreni per la sola pratica agricola di coltivazione a vigneto d.o.c.g., con esclusione di usi diversi.

Il fondo viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la parte conduttrice dichiara di ben conoscere il fondo in ogni sua parte e lo accetta (siccome idoneo all'uso pattuito) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna e rinunciando ad ogni più precisa descrizione e rimossa fin d'ora ogni eccezione in proposito

### **ART. 2 – Durata del contratto**

Per quanto attiene alla durata, la stessa viene concordemente stabilita dalle parti, in deroga agli artt. 1, 2 e/o 22 della Legge n. 203/1982, in anni 20 (venti) con decorrenza dalla data odierna di sottoscrizione del presente contratto termine il giorno 31/11/2044, epoca in cui la parte conduttrice dovrà riconsegnare libero da persone, cose ed animali suoi e/o di terzi, l'intero fondo di che trattasi, nella piena e completa disponibilità della parte proprietaria senza bisogno di disdetta alcuna, intendendosi comunque questa come data ed accettata ora per allora e senza altre formalità.

Le parti si impegnano ad incontrarsi almeno 1 anno prima del termine di scadenza di cui sopra, al fine di verificare le modalità di riconsegna del fondo.

### **art. 3 Importo annuo contratto di affitto**

In deroga a quanto previsto dall'articolo 9 della Legge n. 203/1982, il canone

di affitto, viene fissato in € \*\*\*\*\*,\*\* (euro \*\*\*\*\* e centesimi \*\*\*\*\*) per ciascun ettaro per anno, quindi complessivamente € \*\*\*\*\*,\*\* (diconsi euro \*\*\*\*\* e centesimi \*\*\*\*\*) da corrispondersi in unica rata posticipata alla Tesoreria del Comune di Monticelli Brusati entro la data del 11 novembre di ogni anno.

La prima annualità è stata corrisposta al 50%, quindi per € \*\*\*\*\*,\*\* (diconsi euro \*\*\*\*\* e centesimi \*\*\*\*\*) alla sottoscrizione del presente contratto, la restante parte di pari importo dovrà essere corrisposta entro il giorno 11 novembre 2024.

Detta somma subirà annualmente un adeguamento seguendo le variazioni del prezzo medio dell'uva Franciacorta d.o.c.g. stabilito dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato competente per territorio.

Il mancato pagamento del canone di affitto entro le scadenze previste costituirà in mora la parte conduttrice - senza necessità di comunicazione scritta - con obbligo di corrispondere gli interessi al tasso legale e comporterà la rescissione del contratto di affitto.

#### **art. 4 – Tipo di coltivazione autorizzata e da eseguire**

La parte proprietaria autorizza la parte conduttrice ad effettuare sul fondo in questione una coltivazione a vigneto specializzato D.O.C.G., e non si dichiara contraria all'impianto di un nuovo vigneto in sostituzione dell'esistente, che comunque dovrà essere sottoposto a valutazione ed autorizzazione preventiva scritta.

Detta operazione dovrà essere effettuata a totale cura e spese della parte conduttrice, ivi compreso l'acquisto di eventuali diritti di reimpianto, secondo il vigente disciplinare della zona ed al termine del rapporto il fondo dovrà essere

ricsegnato a vigneto, in normale stato di manutenzione, conservazione e produzione, salvo la vetustà, senza per questo corrispondere alla parte conduttrice alcun indennizzo per il miglioramento effettuato, e ciò espressamente in deroga al disposto degli articoli 16 e 17 della Legge 203/1982.

La parte conduttrice si impegna per l'intera durata contrattuale e senza rivalsa alcuna nei confronti della parte proprietaria, ad effettuare con diligenza e tempestività tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie che si renderanno necessarie.

La parte conduttrice si impegna altresì per l'intera durata contrattuale ad eseguire la coltivazione degli ulivi attualmente presenti sul fondo, effettuando tutte le operazioni necessarie nessuna esclusa (potature, trattamenti, concimazioni, raccolta dei frutti, ecc.).

La parte conduttrice si impegna ed obbliga ad eseguire la manutenzione e sistemazione del perimetro del terreno in affitto lungo le strade perimetrali (via Panoramica e via A. Volta) con cadenza e modalità idonee ad impedire che erbacce, foglie, rami, ecc. invadano la sede stradale, o rechino disturbo od impedimento alla circolazione. La parte proprietaria si riserva di richiedere comunque gli interventi nel numero e modalità che riterrà più opportuni.

#### **art. 5 – Diritto di rescissione anticipata**

La parte proprietaria si riserva il diritto di rescissione anticipata del contratto quando la parte conduttrice non provveda al pagamento dell'affitto concordato entro i termini fissati, in questo caso non verrà riconosciuta alcun tipo di spesa sostenuta dalla parte conduttrice.

La parte proprietaria si riserva il diritto di rescissione anticipata del contratto qualora riscontri che non vengono mantenuti i patti fissati nel presente

accordo, ovvero non si proceda alla coltivazione del fondo ed alla manutenzione degli ulivi. A tale scopo la parte proprietaria avviserà per iscritto la parte conduttrice fissando un termine perentorio non inferiore a tre mesi entro il quale rispettare quanto convenuto con il presente accordo, decorso il termine la parte proprietaria si riterrà in diritto di rescindere il contratto senza corrispondere alla parte conduttrice alcun rimborso per gli impianti, coltivazioni, piantumazioni, ecc. eseguite fino a quel momento.

#### **art. 6 – Modifiche alla conformazione del terreno**

L'eventuale esecuzione di opere di trasformazione e miglioramento fondiario dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta dalla parte proprietaria, ovvero dal Comune di Monticelli Brusati. In ogni caso la parte conduttrice rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo o compenso in merito al mantenimento, all'aggiornamento ed all'ampliamento degli impianti delle singole colture inerenti l'ordinamento colturale, così come ad ogni forma di indennizzo per miglioramenti, addizioni e trasformazioni realizzati nel corso del rapporto, pur se autorizzati dagli Enti concedenti.

L'eventuale reimpianto del vigneto potrà essere effettuato solo previo consenso della parte proprietaria, nulla sarà dovuto alla parte conduttrice per le spese sostenute.

In caso di reimpianto dovranno essere rispettate le prescrizioni dello studio geologico del Piano di Governo del Territorio come attualmente vigenti.

In caso di mantenimento dell'attuale impianto del vigneto si dovrà comunque presentare un piano di intervento per adeguarsi alle prescrizioni del citato studio geologico. Nulla è dovuto la parte conduttrice per le spese sostenute per tale adeguamento.

Eventuali modifiche alla conformazione del terreno potranno essere eseguite solo con il consenso della parte proprietaria e solo dopo aver acquisito il parere favorevole dei competenti uffici e/o funzionario del Comune di Monticelli Brusati. Anche in questo caso nulla sarà dovuto per gli interventi eseguiti dalla parte conduttrice.

#### **art. 7 – Compiti della parte proprietaria**

La parte proprietaria si impegna, su indicazione dell'affittuaria, a presentare ai competenti uffici, le eventuali variazioni di coltura così come previsto per legge;

#### **art. 8 – Assicurazione**

La parte conduttrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, ha consegnato alla parte proprietaria copia della polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, per un massimale di € 1.500.000,00 (unmilione/centocinquantaEuro/00), polizza n. \*\*\*\*\* in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* rilasciata da \*\*\*\*\* agenzia di \*\*\*\*\*, in relazione agli eventuali danni derivanti dalla gestione dei terreni, unitamente alla relativa quietanza di pagamento.

Le parti prendono atto che la suddetta polizza è vincolata con l'obbligo di comunicazione, da parte della Compagnia Assicuratrice alla parte proprietaria, dell'eventuale mancato pagamento del premio. Il venir meno della copertura assicurativa comporta la risoluzione del contratto.

#### **art. 9 – Responsabilità per danni**

La parte conduttrice, dalla data di consegna dei beni oggetto del presente contratto, esonera la parte proprietaria, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da ogni responsabilità civile e penale verso loro stessi o terzi per eventuali

danni che potessero derivare dall'esercizio dell'attività di gestione dei beni affittati.

Qualora per opera di qualsiasi persona, venissero arrecati danni, commessi furti, occupazioni o altri reati sulle proprietà affittate, sarà obbligo della parte conduttrice di inoltrare immediata denuncia alle forze dell'ordine avvertendo contemporaneamente, per iscritto, la parte proprietaria.

#### **art. 10 – Divieto di subaffitto e cessione del contratto**

E' vietata ogni forma di subaffitto o di cessione, anche solo parziale, di diritti sui terreni affittati, pena l'immediata rescissione del contratto e la rifusione dei danni eventualmente arrecati.

#### **art. 11 – Cauzione/Garanzia definitiva**

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente contratto, della riconsegna dei terreni in normali condizioni di produttività ed efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà, nonché per mancati pagamenti, danneggiamenti al fondo, ecc., la parte conduttrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna alla parte proprietaria garanzia fidejussoria assicurativa /bancaria dell'importo di € \*\*\*\*\* (corrispondente ad una annualità del canone di affitto offerto) con polizza n. \*\*\*\*\* del \*\*/\*\*/\*\*\* rilasciata da \*\*\*\*\* agenzia \*\*\*\*\*.

La citata garanzia opera nel caso di inadempienza da parte della parte conduttrice anche di un solo articolo del presente contratto, o in caso di mancato pagamento alla parte proprietaria, oppure ancora in caso di danno accertato arrecato alla parte proprietaria, o al terreno oggetto del presente contratto.

Le parti prendono atto che la suddetta garanzia è escutibile a prima richiesta della parte proprietaria, senza l'onere della preventiva escussione

dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 C.C., con rimozione di ogni eccezione anche in ordine al rapporto sottostante e nonostante eventuali opposizioni da parte dell'obbligato principale e/o di terzi, con la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del C.C. , e l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della parte proprietaria.

#### **art. 12 – Contributi agricoli e previdenziali**

I contributi agricoli unificati ed eventuali altri contributi previdenziali relativi alla manodopera assunta per la conduzione dei terreni oggetto del presente contratto saranno a totale carico della parte conduttrice.

#### **art. 13 – Rimando a capitolato conduzione fondi**

Per quanto non previsto nel presente contratto, varranno le norme sancite dal Capitolato per la conduzione dei fondi rustici nella provincia di Brescia, redatto dal Notaio Dott. Antonio Locatelli nel 1955.

Per quanto non espressamente previsto ne citato capitolato per la conduzione dei fondi rustici, le parti fanno speciale riferimento alle norme del Codice Civile, alle leggi vigenti in materia, agli usi e alle consuetudini locali, nonché alle previsioni del bando d'asta pubblica per l'affitto dei terreni oggetto del presente contratto.

#### **art. 14 – Deroga da legislazione in materia di locazione fondi rustici.**

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che il presente accordo è stipulato in deroga alle disposizioni di legge vigenti in materia di contratti di locazione di fondi rustici ai sensi dell'articolo 45 della Legge n. 203 del 03/05/1982.

In particolare, pienamente a conoscenza del disposto dell'articolo 45 della Legge n. 203/1982, reciprocamente riconoscono e dichiarano:

a) di essere informate dalle stesse di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche non solo dell'accordo nel suo insieme ma anche di ogni patto e clausola dello stesso;

b) di considerare essenziale al contratto ogni suo patto ed in particolare quello della sua durata, dichiarando che diversamente lo stesso non sarebbe stato concluso.

#### **art. 15 – Spese**

Il presente contratto è esente da bollo ai sensi dell'art. 25 All. B al D.P.R. n. 642/1972 e ss.mm e ii.

Le spese di registrazione saranno sostenute in parti uguali dagli Enti concedenti e dalla parte conduttrice.

Ai soli effetti dell'imposta di registro il canone fittalizio per il primo anno di affittanza si dichiara essere pari ad € \*\*\*\*\* (Euro \*\*\*\*\* e centesimi \*\*\*\*).

Le spese di registrazione si intendono interamente a carico della parte conduttrice, come previsto dal bando di gara.

#### **art. 16 – Trattamento dei dati personali**

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del GDPR 2016/679 e del d.lgs n. 196 del 30.6.2003 e s.m.i.. Gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a questo atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

Richiesto io, Segretario generale, ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, l'hanno dichiarato

conforme alla loro volontà, le quali rinunciano alla lettura degli atti per averne  
preso cognizione prima d'ora e che con me lo sottoscrivono in modalità elet-  
tronica. -----

Imposta di bollo assolta con le modalità telematiche, ai sensi del D.M. 22  
febbraio 2007, mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.), per l'importo  
di € 45,00.-----

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL FUNZIONARIO: Fongaro Giampietro firmato digitalmente**

**L'APPALTATORE: Pontoglio Luca firmato digitalmente**

**IL SEGRETARIO COMUNALE Laura Cortesi firmato digitalmente**