

CONTRATTO AFFITTO FONDI RUSTICI

(in deroga ex artt. 23 L. n. 11/1971 e art. 45 Legge 203/82)

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____ presso la Sede Legale dell'Azienda ASL n. 5 di Oristano, via Carducci n. 35, Oristano, per la stipula del presente contratto "in deroga" ai sensi ex artt. 23 L. n. 11/1971 e art. 45 Legge 203/82 e ss.mm.ii., sono comparsi i signori:

1. **In qualità di concedente** Dr _____, nato a _____, il _____, il quale agisce in nome e per conto dell'Azienda ASL n. 5 di Oristano, assistito in questo atto dal Sig. _____ della Associazione _____ di Oristano;
2. **In qualità di affittuario conduttore** il Sig. _____, nato a _____, il _____, residente in _____, codice fiscale: _____, coltivatore diretto, titolare della ditta _____, P. I.V.A n. _____, assistito in questo atto dal Sig. _____ della Associazione _____ di Oristano.

Premesso che

- A seguito di D.G.R. n. 41/20 del 17.10.2007 la ASL n.5 di Oristano ha proceduto al riordino del proprio patrimonio immobiliare, trascrivendo a proprio favore gli immobili ricompresi in detta delibera;
- nel proprio patrimonio immobiliare è ricompreso il fondo rustico sito in agro di _____ loc. _____, della superficie di ha _____ identificato catastalmente per l'intero al foglio _____ mapp. _____;
- con deliberazione del _____ n. _____ del _____, si è disposto di concedere/rinnovare il contratto d'affitto "in deroga" ai sensi dell'art. 45 Legge 203/82 e ss.mm.ii., approvando il relativo schema di contratto.

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite e con l'assistenza continua - intervenuta sia nel corso delle trattative che nella fase di predisposizione dello schema di contratto -, delle

organizzazioni professionali di categoria,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 - La narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

ART. 2 - L'azienda ASL n. 5 di Oristano concede in affitto al Sig. _____, che accetta, il fondo rustico, sito in agro di _____ loc. _____, della superficie di ha _____ identificato catastalmente per l'intero al foglio _____ mapp. _____;

ART. 3 - La durata del presente contratto in deroga all'art. 1 della Legge 203/82 e ss.mm.ii., che stabilisce la durata dei contratti agrari in anni 15 (quindici), viene stabilita ed accettata per un periodo di anni 3 (tre) a decorrere dal giorno _____, fino al giorno _____.

ART. 4 - Il presente contratto andrà a risolversi alla data indicata del _____, senza necessità di preventiva disdetta, ed a tale data l'affittuario si obbliga a riconsegnare l'immobile libero da persone e cose, senza necessità di alcuna costituzione in mora. Alla scadenza stabilita il contratto sarà oggetto di una eventuale nuova e autonoma pattuizione tra le parti e potrà essere rinnovato solo per iscritto, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole.

Ai sensi dell'art. 4-bis, comma 3 della Legge 3 maggio 1982 n. 203 e ss.mm.ii, opera, da parte del conduttore, il diritto di prelazione.

ART. 5 - Il canone d'affitto per l'intera superficie viene tra le parti convenuto, in deroga all'art. 9 della Legge 203/82, in € _____ (diconsi euro _____/_____) pari a euro _____/ha annui da corrispondere in un'unica rata anticipata, entro il trenta del mese di ottobre di ogni anno.

ART. 6 - In caso di mancato pagamento del canone pattuito alle scadenze convenute, decorso il termine di 15 giorni dalla diffida, da farsi mediante lettera raccomandata a/r, il contratto dovrà ritenersi risolto di diritto per colpa dell'affittuario, ai sensi dell'art. 1456 C.C., per clausola risolutiva espressa, rinunciando sin d'ora le parti al più lungo termine di cui all'art. 5 della Legge 203/82.

ART. 7 - In deroga alle norme della Legge 203/82, artt. 45 e 43, il Sig. _____ dichiara di rinunciare espressamente ad indennizzi per eventuali

miglioramenti fondiari che dovesse apportare senza autorizzazione della ASL n. 5 di Oristano, quale sia la loro entità, e di non aver nulla da pretendere a riguardo dal proprietario.

ART. 8 - E' assolutamente vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioramento e/o addizione da parte dell'affittuario, anche se con ricorso alle procedure di cui agli artt. 16 e 19 della Legge 203/1982. I miglioramenti e/o addizioni da parte dell'affittuario dovranno essere autorizzati per iscritto dal concedente. La violazione del divieto comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

ART. 9 - In deroga a quanto previsto dall'art. 21 della Legge 203/1982, è fatto divieto all'affittuario di sub concedere o sub affittare, in tutto o in parte, i terreni oggetto del presente contratto. La violazione del divieto di subaffitto comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

ART. 10 - L'affittuario potrà richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitari, ad eccezione di quelli che implicano interventi di cui al sopra citato art. 9.

ART. 11 - Le parti specificamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dei fossi, dei canali e delle strade di accesso a sua completa cura e spese.

ART. 12 - L'affittuario esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi.

ART. 13 - Il proprietario si riserva il diritto di visitare, o di far visitare da tecnici di propria fiducia, il fondo concesso in fitto, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario con il presente contratto.

ART. 14 - Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto è competente il Foro di Oristano.

ART. 15 – Le spese di registrazione del presente contratto sono a totale carico dell'affittuario.

Le parti riconoscono e dichiarano:

- di essere state ritualmente assistite dalla rispettiva organizzazione professionale di categoria come sopra rappresentata;
- 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 d'affitto, la disciplina dei miglioramenti e addizioni, 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, senza nulla poter pretendere per il rapporto d'affitto intercorso.
- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contratto è stato da ciascuna parte prestato proprio sul presupposto ed alla essenziale condizione della derogabilità all'anzidetta normativa in materia di affittanza agraria.

Il presente contratto non è soggetto a registrazione, in quanto l'affittuario si avvale della Legge 441/98 art. 15 e sarà registrato solo in caso d'uso, *se sussistono i presupposti previsti dalla Legge*.

Il Presente contratto, redatto in tre originali, viene letto, firmato in ogni suo punto e sottoscritto dalle parti e dai rappresentanti di categoria.

Sottoscrizione delle clausole onerose

L'affittuario, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, accetta in modo specifico i seguenti articoli del presente contratto:

art. 3) Durata dell'affitto;

art. 5) Canone d'affitto;

art. 6) Pagamento del canone;

artt. 7) e 8) Miglioramenti fondiari;

art. 9) Sub affitto;

art. 11) Manutenzioni;

art. 14) Foro competente.
