

## **CONTRATTO AFFITTO FONDI RUSTICI**

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

L'anno duemiladieci 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 Ing. Tuveri Giorgio**, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, il quale agisce in nome e per conto dell'Azienda ASL n. 5 di Oristano, assistito in questo atto dalla Sig.ra Melis Maria Antonietta della Impresa Familiare Coltivatrice di Oristano;
- 2) **In qualità di affittuario conduttore il Sign. Congias Gianfranco**, nato a Iglesias il 10/04/90, residente in Oristano loc. San Quirico snc., codice fiscale: CNGGFR90D10E281M, assistito dal Sig. Attilio Mastino dell'Associazione Confagricola Oristano.

### **Premesso che**

- l'Azienda ASL n. 5 di Oristano, a seguito della delibera del Direttore Generale n. 41/20 del 17/10/2007 di rettifica e integrazione della delibera n. 50/10 del 1998, sta procedendo al riordino del proprio patrimonio immobiliare, provvedendo alla trascrizione degli immobili ricompresi in detta delibera;
- nel proprio patrimonio immobiliare è ricompreso il fondo rustico sito in agro di Oristano loc. San Quirico, della superficie di ha 66,0866 identificato catastalmente per l'intero al foglio 28 mapp. 403;
- il sopra citato terreno era condotto in forza di regolare contratto dal Sig. Congias Salvatore Ignazio, e che in conduttore prima della scadenza chiedeva il parziale del contratto a proprio favore e la concessione ex novo del restante porzione a favore del figlio Congias Gianfranco.
- con deliberazione del Commissario n. 926 del 18/10/2010, è stato approvato lo schema tipo di contratto di fondo rustico in deroga ai sensi dell'art. 45 delle legge 203/82.

- con deliberazione del Commissario n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, si è disposto:
  - di concedere ex novo in affitto con contratto "in deroga" ai sensi dell'art. 45 legge 203/82 e s.m.i., al Sig. Congias Gianfranco, una porzione del terreno precedentemente condotto dal Sig. Congias Salvatore Ignazio e, precisamente quello identificato al foglio 28, mapp. 403, sub. b);
  - di approvare il relativo schema di contratto;
  - di delegare il Direttore del Servizio Manutenzioni, Logistica, Servizi Generali alla stipula del presente contratto.

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite e con l'assistenza continua (interventa sia nel corso delle trattative che nella fase di predisposizione dello schema di contratto), dei rispettivi rappresentanti sindacali e di categoria,

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

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

**ART. 2** - L'azienda ASL di Oristano concede in affitto al Sig. **Congias Gianfranco**, che accetta, il fondo rustico, sito nel comune di Oristano, in località San Quirico, della superficie di ha 12,00 identificato catastalmente per l'intero al foglio 28 mapp. 403, sub b);

**ART. 3** – La durata del presente contratto in deroga all'art. 1 della legge 203/82 e s.m.i., che stabilisce la durata dei contratti agrari in anni quindici, viene stabilita ed accettata per un periodo di anni 9 (nove) 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 1982n. 203 e ss.mm.ii opera dal parte del conduttore il diritto di prelazione.

**ART. 5** – Il canone d'affitto viene tra le parti convenuto in deroga all'art. 9 della leg-

ge 203/832 in € 741,95 (diconsi euro settecentoquarantauno/95), annui da corrispondere in un'unica rata anticipata, per il primo anno entro **30 giorni** dalla stipula del contratto e per gli anni successivi entro \_\_\_\_\_ il mese di \_\_\_\_\_ ogni anno.

**ART. 6** – Il canone d'affitto concordato di € 741,95, a partire dal secondo anno verrà aggiornato annualmente in rapporto alla variazione dell'indice ISTAT sul costo della vita.

**ART. 7** – 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. 8** - In deroga alle norme della legge 203/82 art. 45 e 43 il Sig. Congias Gianfranco dichiara di rinunciare espressamente ad indennizzi per eventuali miglioramenti fondiari che dovesse apportare, quale sia la loro entità, e di non aver nulla da pretendere a riguardo dal proprietario.

**ART.9** – 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 art. 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. 10** – 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. 11** L'affittuario potrà previa autorizzazione scritta da parte del concedente richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitari.

**ART. 12** 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. 13** 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. 14** – 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. 15** - 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. 16** – 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 affittan-

za agraria.

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) art. 7- e art. 8) miglioramenti fondiari; art. 9) sub- affitto, art. 12) manutenzioni, art. 14) risoluzione delle controversie.

---

---

---

---