

COMUNE DI MICIGLIANO

Provincia di Rieti

CONTRATTO DI AFFITTO PASCOLI MONTANI DI PROPRIETÀ COMUNALE:

LOTTO "A": FITTO ERBE ESTIVE TERRENI LOC.

Contratto d'affitto stipulato a mezzo di accordi ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982.

- COMUNE DI MICIGLIANO P.I.00113670574

- DITTAP.I.....

- UFFICIALE ROGANTE

L'anno il giorno _____ del mese di

Nella Residenza Comunale,

Avanti a me Segretario del Comune di Micigliano, autorizzato a ricevere gli atti nell'interesse della predetta Amministrazione, senza assistenza di testimoni, per espressa rinuncia fattane dalle parti contraenti, che sanno leggere e scrivere, d'accordo fra loro e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

1) nato a il, nella sua qualità di RESPONSABILE DEL SERVIZIO che in seguito verrà indicato con la parola "Amministrazione" il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente;

2) il Sig. _____, nato a _____ (.....), il _____, C.F.: _____, residente a _____ (___) in Via _____ n. 2, in qualità di titolare / legale rappresentante dell'impresa individuale _____ (C.F.: _____ P.IVA: _____

_____), con sede a _____ () in Via

_____ n. _____,

Premesso che:

- il Comune di Micigliano, di seguito denominato proprietà, in data

..... ha esperimento l'asta pubblica per selezionare l'impresa agricola cui

concedere in affitto i propri terreni pascolivi in loc. ".....";

- il Sig. _____, nato a _____ (.....), in data

_____, C.F.: _____, residente a

_____ () in Via _____ n° _____, titolare / legale

rappresentante dell'impresa _____, di seguito denominata

affittuario o conduttore, è risultato assegnatario dei pascoli, così come risulta

dal verbale di aggiudicazione approvato con Determinazione del Responsabile

del Servizio n. _____ in data _____;

TUTTO CIÒ PREMESSO

I predetti componenti, previa conferma e ratifica della narrativa che precede, che

dichiarano parte del presente contratto, convengono e stipulano quanto appresso:

Art. 1 - Oggetto del contratto

Il Comune di Micigliano, di seguito denominato proprietà, concede in affitto al

Sig. _____ (di seguito denominato affittuario/conduttore), che

accetta, i pascoli montani siti in loc. "....." i cui terreni ed

immobili di pertinenza sono contraddistinti dai mappali nn.

del foglio n. del Comune censuario di Micigliano, riportati nella mappa

catastale depositata agli atti Comunali.

Più precisamente la superficie complessiva di ha è così suddivisa:

- pascoli (ha);

• incolto produttivo (ha);

• boschi cedui(ha);

• boschi alti (ha);

Il pascolo ha in dotazione dotati di impianti ed attrezzature che verranno più dettagliatamente elencati, unitamente alla viabilità di servizio in apposito verbale di consegna.

Il Pascolo si intende concesso a corpo e non a misura secondo i confini sempre osservati e riconosciuti.

La proprietà è sollevata da ogni responsabilità qualora la superficie risultasse inferiore a quella indicata.

All'arredo dei fabbricati dovrà provvedere l'affittuario a sua cura e spese.

L'affittuario è autorizzato ad esercitare nell'alpeggio di cui al presente contratto le attività di pascolamento dell'alpe, nonché quelle complementari (es. agriturismo e turismo), purché in regola con i permessi e le autorizzazioni previsti per legge.

Art. 2 - Durata del contratto d'affitto

In applicazione della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, "Norme sui contratti agrari", la durata minima dell'affitto è di anni 6, ovvero per il periodo - L'affitto cesserà senza necessità di disdetta il, giorno entro il quale gli immobili oggetto di concessione dovranno essere riconsegnati alla proprietà liberi da persone, animali e cose; tale data è da intendersi già definita ed accettata ora e per allora, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi proroga od estensione di durata da parte dell'affittuario.

In deroga a quanto sopra, qualora nel periodo di affitto non siano state registrate gravi inadempienze formalmente contestate da parte del locatario, l'affitto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 anni, previa richiesta scritta da parte dell'affittuario

da inoltrare all' Ente proprietario dei pascoli sei mesi prima della scadenza, con riserva per la proprietà di ridefinire i termini contrattuali.

Art. 3 - Canone di affitto

In applicazione della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, "Norme sui contratti agrari ", il canone annuo minimo è stato determinato dall'Ente proprietario tenendo conto:

- delle caratteristiche del pascolo, del periodo di monticazione, dello stato conservativo e funzionale dei fabbricati, della presenza di servizi, dell'accessibilità e della viabilità di servizio dei pascoli;
- del beneficio che l'esercizio dell'alpeggio può comportare in termini di conservazione e tutela ambientale.

Il canone annuo di affitto é determinato in Euro _____ annuali, con le procedure di assegnazione dell'alpeggio, a partire dal secondo anno verrà automaticamente aggiornato annualmente del 100% dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il canone, opportunamente aggiornato come sopra, potrà essere ulteriormente aumentato a seguito di sostanziali miglioramenti alle strutture ed al cotico pascolivo che la proprietà effettuerà nel corso dell'affitto, come stabilito nel capitolato d'affitto, di cui al successivo Art. 9.

Il canone potrà essere ridotto per un importo, da concordare tra le parti, qualora l'affittuario apporti miglioramenti strutturali ed infrastrutturali oppure adotti ed attui un piano di gestione della malga (alpeggio) da concordare e condividere tra le parti.

Art. 4 - Pagamento del canone

Il pagamento del canone di locazione annuale dovrà avvenire in un'unica rata entro il giorno di ciascun anno.

Il pagamento andrà effettuato alla Tesoreria Comunale presso la Banca

.....

Per il pagamento effettuato in ritardo sulle scadenze fissate verranno applicati gli interessi di mora nella misura del 2,5%. L'eventuale ritardo superiore ai 60 giorni determinerà la risoluzione del rapporto di affitto per fatto e colpa dell'affittuario.

Art. 5 - Garanzie

A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'affittuario ha effettuato il deposito cauzionale di Euro _____, mediante versamento di contanti presso la tesoreria dell'Ente - – Agenzia di

Qualora l'affittuario non provveda a versare presso la Tesoreria Comunale, il corrispettivo delle penalità previste dal Capitolato d'affitto, entro 30 giorni dal ricevimento dell'ingiunzione di pagamento, la proprietà potrà attingere al deposito cauzionale, la cui riduzione dovrà essere tempestivamente reintegrata da parte dell'affittuario.

La cauzione sarà restituita soltanto alla scadenza dell'affitto, dopo la riconsegna degli immobili e la definizione dei rapporti contrattuali e non può essere scontato a titolo di canone di locazione.

Con il ritiro della cauzione, l'affittuario rinuncia a qualsiasi pretesa od azione nei confronti del concedente.

Art. 6 - Responsabilità

L'affittuario è ritenuto responsabile dei danni arrecati a terzi nell'utilizzo del pascolo, dei fabbricati, delle infrastrutture e delle attrezzature presenti sui terreni in affitto, così come pure per le attività ivi svolte e/o promosse ed imputabili a colpa del proprio personale o derivanti da irregolarità o carenze nelle prestazioni.

La proprietà non risponderà, comunque, dei danni alle persone, alle cose e di quant'altro occorso nell'ambito dell'attività dell'affittuario, dichiarandosi esclusa ed indenne da qualsiasi responsabilità in proposito.

L'affittuario ha provveduto ad attivare polizza assicurativa globale per la responsabilità civile verso terzi che partecipano all'attività dell'alpeggio, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario, nonché per la copertura del rischio locativo per danni causati agli immobili, con vincolo a favore dell'Ente proprietario.

Copia della polizza assicurativa globale n. _____ emessa dalla Società _____, è stata consegnata alla proprietà prima della sottoscrizione del presente contratto.

La quietanza di pagamento del premio annuale della polizza citata dovrà essere trasmessa, annualmente, in copia alla proprietà.

La proprietà è altresì sollevata da qualsiasi responsabilità civile, amministrativa e penale conseguente allo svolgimento delle attività in malga da parte dell'affittuario o dei suoi dipendenti.

Art. 7 - Obblighi dell'affittuario

L'affittuario si obbliga a pagare regolarmente il canone di affitto ed a rispettare quanto previsto dal capitolato d'affitto e quanto stabilito in sede di verbale di consegna e, eventualmente, di verbale di carico dei pascoli.

Art. 8 - Rescissione del contratto

Durante il periodo dell'affitto, anche prima della scadenza, la proprietà ha facoltà di rescindere il contratto, qualora vi sia un giustificato motivo e nel caso in cui l'affittuario, diffidato per iscritto ad adempiere un obbligo a lui facente capo, non vi provveda nei tempi indicati nella diffida.

	<p>Con un preavviso di almeno 10 giorni, notificato all'affittuario nelle forme di legge, il contratto viene sciolto di diritto e la proprietà riprende il pieno possesso degli immobili, eseguendo l'inventario delle attrezzature e scorte presenti. La presa di possesso può avvenire anche mediante sfondamento delle porte, alla presenza di agenti di polizia, con spese a carico dell'affittuario.</p>	
	<p>Il contratto viene sciolto di diritto nei seguenti casi:</p>	
	<p>a) qualora l'affittuario venga colpito da provvedimenti di privazione della libertà personale o da sanzioni attinenti ad attività mafiosa o a spaccio di sostanze stupefacenti;</p>	
	<p>b) a causa del mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto entro le date ultime di scadenza;</p>	
	<p>c) per gravi carenze o comportamenti irregolari rispetto il normale e razionale utilizzo dei beni concessi/affittati, la mutata destinazione dell'uso dei locali, l'instaurazione di rapporti di subaffitto, l'inosservanza delle norme e delle condizioni stabilite dal presente e dal contratto e dal capitolato d'affitto;</p>	
	<p>d) qualora, previa diffida al reintegro del carico animale, non venga rispettato il carico minimo stabilito nel capitolato d'affitto.</p>	
	<p>Nel caso in cui si verificassero le condizioni delle lettere b) e c), l'affittuario è tenuto al risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, ed è soggetto all'esclusione da future assegnazioni di pascoli di proprietà dell'Ente concedente.</p>	
	<p>Nessuna azione contro la proprietà potrà essere intentata dall'affittuario moroso.</p>	
	<p>Oltre ai suddetti casi, il presente contratto verrà automaticamente a risolversi:</p>	

a) per morte dell'affittuario, quando questi sia una persona fisica e non sia possibile

la continuazione del rapporto con gli eredi;

b) per fallimento dell'affittuario, sia esso una persona fisica o giuridica;

c) per le inadempienze agli impegni ed agli oneri previsti nel capitolato d'affitto, di cui al successivo Art. 9.

E' prevista altresì la facoltà dell'affittuario di rescindere anticipatamente il contratto per:

a) gravi e comprovati problemi di salute dello stesso o di uno dei suoi familiari

comunicando alla proprietà, tramite raccomandata del servizio postale,

possibilmente tre mesi prima dell'inizio della stagione di monticazione, la propria

intenzione, allegando ogni documentazione utile per comprovare il motivo di tale

decisione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto prevista da questa

lettera, l'affittuario, a prescindere dalla data di rescissione del contratto stesso,

dovrà comunque pagare metà canone di locazione dell'anno in corso, qualora non

si riesca ad affittare la malga;

b) qualsiasi altro motivo personale, comunicando tale intenzione alla proprietà,

tramite raccomandata del servizio postale, almeno nove mesi prima l'inizio della

stagione di monticazione.

Art. 9 - Capitolato d'affitto

Gli aspetti gestionali, operativi e quelli relativi agli oneri e agli impegni delle

parti, nonché le penalità per le eventuali inadempienze, sono dettagliatamente

disciplinati dal capitolato d'affitto che l'affittuario dichiara di conoscere e che qui si

intendono facenti parte integrante del contratto, anche se non materialmente allegati e

depositati agli atti del Servizio Tecnico Comunale.

Art. 10 - Controversie – Clausola arbitrale

	Eventuali controversie che dovessero insorgere tra la proprietà e l'affittuario,	
	qualora non si potessero risolvere mediante tentativo di conciliazione ai sensi	
	dell'articolo 46 della Legge n° 203/82, saranno deferite ad un collegio di arbitri, che,	
	nell'assolvimento del mandato ricevuto, dovrà interpretare la volontà espressa dalle	
	parti nel presente contratto e nel capitolato d'affitto e, quindi, dirimere la	
	controversia nei limiti della volontà stessa delle parti.	
	Il collegio arbitrale sarà composto da tre membri nominati di cui due nominati da	
	ciascuna delle parti ed il terzo, con funzione di presidente, di comune accordo fra le	
	parti stesse, ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale competente	
	per territorio.	
	Le controversie potranno essere anche affrontate presso la camera arbitrale che ha	
	sede nelle Camere di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di ciascuna	
	provincia. Il collegio o la camera arbitrale deciderà in merito alla questione	
	sottoposta al suo esame, anche in via transattiva, ed anche relativamente alle spese	
	della commissione medesima.	
	Le parti dichiarano sin d'ora di accettare e voler applicare il verdetto del collegio	
	o della camera arbitrale rinunciando alla controversia legale.	
	Art. 11 - Norma di rinvio	
	Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dagli atti ad esso	
	allegati, vengono fatte salve le norme previste dalla legislazione vigente in materia di	
	patti agrari.	
	Art. 12 - Spese contrattuali	
	Le spese relative al presente contratto e consequenziali, ivi comprese quelle a	
	carattere fiscale, sono a totale carico dell'affittuario.	
	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO _____	
	9	

LA DITTA _____

IL SEGRETARIO COMUNALE _____

Sottoscrizione clausole onerose

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

2) Durata dell'affitto; 3) Canone d'affitto; 4) Pagamento del canone; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) rescissione del contratto; 10) Controversie - clausola arbitrale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO _____

LA DITTA _____

IL SEGRETARIO COMUNALE _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 03/05/82, n° 203, il sottoscritto affittuario approva espressamente i seguenti articoli del presente contratto: 2) Durata dell'affitto; 3) Canone d'affitto; 4) Pagamento del canone; 7) Obblighi dell'affittuario; 8) Rescissioni; 9) Capitolato d'affitto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO _____

LA DITTA _____

IL SEGRETARIO COMUNALE _____