

**CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO DEL PODERE DI “CASCINA GUASTA ” IN
COMUNE DI ZERBOLO’ E GARLASCO (PV)**

L’anno presso la sede del Comune di Zerbolò

Premesso che il Comune di Zerbolò è proprietario di immobili e manufatti facenti parte del Podere “Cascina Guasta”, in Comune di Zerbolò e Garlasco (PV) e dato atto che con atto n°xxxxxx in data xxxxxxxxxxxx la Giunta comunale ha deliberato di assoggettare in regime di affitto agricolo i terreni censiti catastalmente come in appresso:

C.T. Garlasco				
Fg.	Mapp.	Ha	A	CA
7	8	00	01	99
7	9	00	01	46
7	10	02	07	57
7	11	02	12	56
Totale		04	23	58
Pertiche Milanesi			64,7163	

MQ.
199
146
20.757
21.256
42.358

C.T. Zerbolò				
Fg.	Mapp.	Ha	A	CA
10	22	00	76	76
10	33	02	68	72
10	34	00	04	76
10	35	00	07	53
11	13	02	59	02
11	18	03	83	02
11	19	04	93	00
11	20	02	35	65
11	22	02	02	98
11	23	02	12	07
11	24	03	59	51
11	39	01	29	14
11	40	00	66	00
20	2 AA	00	70	00
Fg.	Mapp.	Ha	A	CA
20	3	01	51	18

MQ.
7.676
26.872
476
753
25.902
38.302
49.300
23.565
20.298
21.207
35.951
12.914
6.600
7.000
MQ.
15.118

20	4	00	71	07	7.107
20	5	04	85	31	48.531
20	6	03	82	01	38.201
20	7	02	77	88	27.788
20	39	01	69	94	16.994
21	2	01	72	38	17.238
21	3	00	22	87	2.287
21	20	01	68	74	16.874
21	21	02	03	14	20.314
21	23	01	54	60	15.460
21	25	02	63	76	26.376
21	26	04	96	96	49.696
21	27	02	33	90	23.390
21	28	00	62	22	6.222
21	30	06	24	39	62.439
21	31	02	26	01	22.601
21	32	06	25	99	62.599
21	33	01	33	73	13.373
Totale		76	94	24	769.424
Pertiche Milanesi			1.175,5583		

Riepilogo superfici affittanza		
C.T. Garlasco	P.M	64,7163
C.T. Zerbolò	P.M	1.175,5583
TOTALE	P.M.	1.240,2746



P.M. 1.240
Oggetto di affittanza

In data xxxxxx, il Comune di Zerbolò, ha indetto una procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in affitto del Podere di **“Cascina Guasta ” nei mappali sopra elencati**

In esito alle risultanze della predetta gara in data xxxxxx, con atto n. xxxxxx del xxxxxx, il Comune di Zerbolò ha determinato di aggiudicare terreni assoggettati all'affittanza agraria compresi nel Podere di **“Cascina Guasta”** in favore dell'Azienda agricola denominata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx partita iva xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Le Parti, in considerazione dell' esito del Bando e delle dichiarazioni e degli obblighi di cui all'Offerta – che si considerano parti essenziale e determinanti nella formazione della volontà delle Parti - intendono sottoscrivere apposito contratto;

Tutto ciò premesso con la presente scrittura privata, ai sensi dell'art. 45 della legge 3/5/1982, n° 203, con il presente contratto di affitto, concluso e sottoscritto alla presenza e con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole delle Parti contraenti,

fra

Il Comune di Zerbolò (PV) con sede in via Roma n°168, Cod. Fisc. n. xxxxxxxxxxxxxx, nella persona del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, di seguito anche solo come "Proprietà", con l'assistenza e partecipazione dell'Associazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge n. 203 del 3 maggio 1982, che interviene in persona di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

e

l'Azienda Agricola xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Partita IVA.n° xxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxx, xx, xxxxxx (xx), in persona del signor xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, residente in xxxxxxxxxxxxxx n. xx, xxxxxx (xx), Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxx, di seguito anche solo come "Parte Affittuaria", con l'assistenza e la partecipazione della Federazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge n. 203 del 3 maggio 1982, che interviene in persona del Funzionario delegato sig. xxxxxxxx

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto del presente contratto di affitto agrario

Tutto quanto sopra riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo.

La Proprietà concede alla Parte Affittuaria come precisamente identificata nella parte di premessa tutti gli immobili (terreni e manufatti) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi comprese eventuali servitù, costituenti il Podere denominato "**Cascina Guasta**" pari a

pertiche milanesi 1240 il tutto come meglio individuato negli estratti di mappa e planimetrie allegati sotto la lettera A) che sottoscritti dalle parti contraenti, formano parte integrante del presente contratto.

Detto bene viene affittato a corpo e non a misura, con reciproca rinuncia a qualsivoglia compensazione, quale che sia la differenza tra superficie indicata ed effettiva.

Il terreno viene affittato con ogni ragione d'acqua e servitù, attiva e passiva, apparente e non, in fatto e in diritto, con dichiarazione da parte della parte Affittuaria di essere di ciò pienamente informata.

Il presente affitto viene fatto a totale rischio e pericolo della Parte Affittuaria che espressamente si assoggetta ad ogni caso fortuito previsto o imprevisto; la Parte Affittuaria dichiara inoltre di riscontrare tutto il compendio costituente il fondo qui in oggetto in buone condizioni agronomiche e generali, pienamente confacenti le proprie necessità di conduzione, impegnandosi a restituire detto immobile in fine affitto in pari buone condizioni agronomiche e generali.

Art. 2 – durata del contratto

La durata della presente affittanza viene fra le parti convenuta in anni quindici con decorrenza dal 11/11/2026 e termina improrogabilmente il 10/11/2041 senza necessità di alcuna disdetta, da considerarsi data ora per allora, anche in deroga all'art. 4 della Legge n. 203/1982. E' assolutamente esclusa la rinnovazione tacita in espressa deroga all'art. 4 della Legge n. 203/1982.

In deroga all'art.5 della predetta Legge n. 203/1982, la Parte Affittuaria rinuncia alla facoltà di recedere dal contratto, salvo sopravvengano cause di forza maggiore dimostrate dalla Parte Affittuaria e valutate dalla Proprietà. Il recesso dovrà essere comunicato alla Proprietà mediante PEC ed avrà decorrenza al termine dell'annata agraria in corso al momento della comunicazione

La Parte Affittuaria si impegna a riconsegnare, entro la scadenza pattuita e previa sottoscrizione del relativo verbale di ripresa in consegna, rimossa ogni eccezione, alla libera disponibilità della Proprietà tutti i terreni ed i fabbricati/manufatti liberi da persone, animali e cose sue o di terzi impegnandosi sin da ora.

In caso di non puntuale riconsegna, la Parte Affittuaria si impegna a riconoscere alla Proprietà, a titolo di penale e fatto salvo il maggior danno, un importo giornaliero pari a €

300,00 (trecento/00) , oltre al rimborso di tutte le spese legali che la Proprietà dovesse sostenere per riottenere la piena disponibilità dei beni oggetto del presente contratto.

Tutto quanto sopra in espressa deroga all'art.1 e seguenti della legge 203/82 relativamente alla scadenza del presente contratto di affitto per concorde volontà delle parti.

In caso di nuovo affitto resta fermo il diritto di prelazione agraria a favore del conduttore uscente, nei modi e forme di cui all'art. 4 bis della legge 203/82.

Art. 3 - Canone.

Il canone di affitto annuo viene determinato in **Euro COME DA OFFERTA IN SEDE DI GARA** (xxxxxxx) alla pertica milanese e verrà corrisposto in denaro sulla base della superficie convenzionale di 1240 pertiche milanesi.

Il canone dovrà essere corrisposto dalla Parte Affittuaria in due rate semestrali anticipate, di pari importo, scadenti rispettivamente il 15 novembre e il 15 maggio di ogni anno (1° rata scadenza 15 Novembre 2026).

Il canone sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno di durata del contratto, in base al 100% dell'indice ISTAT FOI - mese di marzo, in deroga a quanto previsto dalla Legge n. 203/1982.

In caso di ritardato pagamento saranno dovuti dalla Parte Affittuaria, dalla data convenuta e sino a quella del pagamento, senza necessità di alcun atto di costituzione di mora, gli interessi nella misura corrispondente al tasso legale fatte salve le ulteriori azioni ed i derivanti diritti della inadempienza.

Il mancato pagamento di un'annualità di canone di affitto, con un ritardo superiore a 30 giorni, comporterà automaticamente la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5, legge 203/1982 e all'art.11 D.lgs n.150/2011 (già art. 46 Legge 203/1982 e darà diritto alla Proprietà di chiedere l'immediata restituzione del fondo alla Parte Affittuaria e ciò senza pregiudizio di richiesta per eventuali danni.

Art. 4 - Cauzione

Preliminarmente alla stipulazione del contratto, la Parte Affittuaria dovrà presentare cauzione definitiva, che verrà svincolata alla scadenza del contratto, pari a una annualità di affitto da costituirsi mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 01/09/1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva

o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con durata non inferiore al termine di scadenza del contratto. Tale fidejussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile nonché la sua operatività entro 15 gg. dalla semplice richiesta scritta della proprietà garantita.

Qualora la Proprietà si avvalga in tutto o in parte di tale garanzia, la stessa dovrà essere ripristinata dalla Parte Affittuaria entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte della Proprietà.

La mancata costituzione della cauzione definitiva, entro il termine stabilito dalla Proprietà determinerà la revoca dell'affidamento.

La Proprietà darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Amministrazione comunale stessa e la Parte Affittuaria i rapporti di qualsiasi specie derivanti dal contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il conduttore debba risponderne.

Art. 5 - Divieto di subaffitto e di subconcessione

E' vietato il subaffitto, anche solo parziale, del fondo oggetto della presente affittanza.

In caso di inosservanza di Parte Affittuaria di tale divieto il presente contratto s'intenderà di fatto risolto, senza necessità d'ulteriori formalità, con conseguente riconsegna del fondo alla Parte Proprietaria e con riserva, sin d'ora espressa, per danni eventualmente derivanti alla Proprietà a qualsiasi titolo da tale inosservanza di Parte Affittuaria; tutto quanto sopra in espressa deroga all'art. 21 Legge 203/82.

Art.6 -Obblighi generali dell'affittuario

La Parte Affittuaria si obbliga a coltivare il fondo secondo le migliori tecniche colturali e tenerlo e destinarlo esclusivamente ad uso agricolo e per gli usi corrispondenti alla coltura del terreno, ponendo in essere a propria cura e spese ed a proprio esclusivo rischio tutte quelle opere che si renderanno necessarie per il mantenimento funzionale del fondo, impegnandosi a coltivare e condurre il fondo secondo le migliori norme agricole e con la diligenza del buon padre di famiglia. Considerando che il livello della falda superficiale si colloca a profondità abbastanza

prossima al piano campagna e che l'alimentazione della stessa avviene per percolazione dalla superficie, risulta necessaria la difesa della falda freatica da ogni possibile alterazione. E' fatto pertanto espresso divieto alla Parte Affittuaria ad effettuare qualunque intervento di spargimento/interramento sul terreno di gessi di defecazione o di fanghi, o di composti o qualsivoglia materiale sia nella forma liquida che solida ed eventualmente gassosa provenienti da rifiuti o residui di lavorazioni industriali e/o urbane anche se preventivamente trattati o corredati da certificati attestanti la loro idoneità ad essere utilizzati come fertilizzanti. E' fatto inoltre divieto di spargimento di liquami o deiezioni solide provenienti da allevamenti zootecnici e similari.

Eventuali deroghe al presente disposto, limitati alla sola pratica di spargimento gessi o liquami, è assoggettata alla preventiva autorizzazione rilasciata dalla Proprietà.

La richiesta dovrà comunque contenere apposita relazione di idoneità dei reflui zootecnici ad essere utilizzati quali fertilizzanti e senza che gli stessi producano una alterazione della falda acquifera.

Nella relazione sopracitata dovrà comunque essere dimostrato che il carico quantitativo di liquami zootecnici distribuito nei campi non ecceda il fabbisogno di nutrienti delle colture.

L'irrigazione del fondo avverrà come sinora praticata, con oneri a carico della Parte Affittuaria la quale rinuncia sin d'ora a pretendere dalla Proprietà la diminuzione del canone di affitto o indennizzi e risarcimenti di sorta in caso di carenza o mancanza d'acqua per abbassamento delle falde, siccità o qualsivoglia altro motivo o causa non imputabile a Parte Proprietaria.

In aggiunta a quanto previsto dal presente articolo e al successivo art.7, la Parte Affittuaria si obbliga ad eseguire, a proprie cura e spese e con rinuncia a qualsivoglia indennità o rimborso, qualsiasi intervento di riparazione, manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i beni costituenti il fondo rustico oggetto del presente contratto (a titolo esemplificativo: terreni, manufatti idrici, fossi, strade poderali e fabbricati di campagna) La Parte Affittuaria si obbliga pertanto ad esonerare la Proprietà da ogni onere manutentivo, anche di natura straordinaria, e da ogni obbligo di riparazione e adeguamento normativo, da qualsiasi responsabilità, diretta o indiretta, anche rispetto a terzi, per eventuali danni comunque riconducibili ai beni oggetto del contratto, nonché all'utilizzazione degli stessi.

E' espressamente vietato alla Parte Affittuaria compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia ad eventuali altri utilizzatori del compendio. La Parte affittuaria si intende soggetta, per ciò che la riguarda, a tutte le leggi, i regolamenti ed ordinamenti di Polizia

Urbana e di Pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente a tenere indenne il Comune di Zerbolò da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.

In fatto senza alcuna eccezione, la Parte Affittuaria dichiara, con la propria firma in calce al presente accordo, che al momento del rilascio del fondo per la data sopra prevista nulla le sarà dovuto dalla Parte Proprietaria a qualsivoglia titolo: durata, proroghe, canoni, migliorie, eccetera.

La violazione di quanto previsto nel presente articolo comporterà il diritto della Proprietà ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5 legge 203/1982 e all'art.11 D.Lgs. n.150/2011 (già art.46 Legge 203/1982).

Art. 7 - Esecuzione lavori di cui all'allegato lett. B del contratto.

La Parte affittuaria ha l'obbligo di eseguire a norma di legge, procurandosi tutte le necessarie autorizzazioni, i lavori descritti nell'allegato lett. B del presente contratto, che in, forma sintetica, riguarda:

Punto uno - l'allacciamento ed estensione della rete di acquedotto pubblico dal punto di presa di rete, in fregio alla strada provinciale SP10, direzione Garlasco, fino alla struttura di emungimento presso l'area del cortile di cascina Guasta al fine di sostituire l'approvvigionamento di acqua potabile da un pozzo artesiano con la rete di acquedotto.

Punto due - la collocazione di appositi pannelli con rete elettrosaldata zincata al fine di delimitare una spaziosa area posta all'interno del cortile di cascina Guasta dove insistono fabbricati edilizi inagibili e vetusti che presentano un elevato rischio di cedimento parziale e già preclusi, per motivi di sicurezza, al pubblico, da realizzare nei modi e forme contenute nelle indicazioni progettuali.

All'interno dell'area delimitata compete alla Parte Affittuaria le operazioni periodiche di sfalcio dell'erba a tutela del decoro e della conservazione della recinzione

Dette migliorie che comporteranno una spesa come stimata dall'Ufficio Tecnico comunale stimata in euro 45.000,00 (quarantacinquemila\00) IVA compresa verranno acquisite dalla Proprietà, rinunciando la Parte Affittuaria ad ogni indennità e/o risarcimento al rilascio, ivi compresa quella di cui all'art. 17 della precitata legge 203\82. Fermo restando a carico della

parte affittuaria ogni onere anche economico per l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi e di ogni attinente collaudo o certificazione di regolare esecuzione

Le parti convengono che le opere – salvo causa di forza maggiore - dovranno essere terminate entro il 31 dicembre 2027; alla parte affittuaria spetta l'obbligo di rilascio della fideiussione bancaria a garanzia della corretta esecuzione dei lavori nei termini previsti, da presentare entro il 30 dicembre 2026.

La Proprietà nel caso che, a suo insindacabile giudizio, ritenga le opere descritte al precedente punto uno e punto due non attuabile per motivi tecnici, burocratici, procedurali o economici, assegnerà in alternativa alla Parte Affittuaria lavori e/o opere diverse da realizzare all'interno del perimetro di cascina Guasta di uguale stima economica .

Detti eventuali lavori consistono indicativamente nella rimozione di materiali di scavo depositati presso l'area di pertinenza di cascina Guasta da destinare alle discariche autorizzate, ovvero, in aggiunta, l'ammodernamento dell'impianto di distribuzione dell'acqua proveniente dal pozzo artesiano in esercizio presso cascina Guasta al fine di migliorare la qualità dell'acqua e l'efficientamento degli impianti elettrici servizio della centrale di emungimento

Infine si riafferma che in deroga agli artt. 16 e 17 della Legge 203/1982, è esclusa qualsivoglia indennità, anche a fine contratto, per la realizzazione degli interventi previsti nell'allegato B del presente contratto che saranno per espressa volontà delle parti acquisiti al patrimonio di cascina Guasta.

Art. 8 – Obblighi di manutenzione e custodia di terreni destinati a bosco naturale

La proprietà affida alla Parte Affittuaria in custodia, a titolo non oneroso, i seguenti mappali destinati a bosco naturale per complessivi P.M. 181

C.T. Zerbolò				
Zone a Bosco				
Fg.	Mapp.	Ha	A	CA
11	14	01	41	17
11	16	00	46	20
11	42	00	89	17
11	45	01	23	17

MQ.
14.117
4.620
8.917
12.317

20	2 AB	03	96	84	39.684
20	40	02	39	74	23.974
20	41	01	49	53	14.953
Totale		11	85	82	118.582
Pertiche Milanesi			181,1745		

Zone a Bosco				
C.T.	P.M	181,1745		
Zerbolò				



P.M. 181	
Oggetto	di
custodia	

La parte Affittuaria dovrà provvedere con la “Diligenza del buon padre di famiglia” alla corretta conservazione del bene ambientale con espresso conseguente divieto di alterare la destinazione d'uso e di danneggiare la fertilità del bosco

La Parte Affittuaria dovrà inoltre eseguire la manutenzione ordinaria dei terreni che costituiscono il patrimonio boschivo con l'eventuale pulizia degli affluenti defluenti idrici necessari per vitalità delle alberature e per alimentare il fondo agricolo contiguo. In caso di necessari interventi selettivi di selvicoltura possibili al solo comprovato scopo di consolidare, rafforzare e favorire lo sviluppo del bosco, la parte Affittuaria dovrà richiedere preventivamente ogni autorizzazione in merito.

Art. 9 - Migliorie

La parte Affittuaria non potrà effettuare opere di miglioramento fondiario senza il preventivo consenso scritto della Proprietà e ciò in deroga al disposto dell'art. 16 Legge 203/82.

Qualunque opera fosse comunque eseguita verrà acquisita dalla proprietà, rinunciando la parte affittuaria ad ogni indennità e/o risarcimento alcuno al rilascio, ivi compresa quella di cui all'art. 17 della Legge n. 203/82.

È fatta salva in ogni caso la facoltà del Comune proprietario di pretendere la rimessa in pristino dei luoghi con oneri a carico della Parte Affittuaria.

Articolo 10 – Disposizioni generali e particolari

Tutte le spese del presente contratto, comprese le imposte di bollo (se dovute) e di registro, sono a carico della Parte Affittuaria.

Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente contratto, nonché criterio di interpretazione dello stesso

La Parte Affittuaria si obbliga ad acconsentire alla Proprietà tramite proprio personale e/o a persone delegate dalla stessa di accedere sui terreni oggetto del presente contratto per controllarne lo stato con piena facoltà di disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti in relazione all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Le parti nuovamente ribadiscono che il presente accordo, concluso ai sensi dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203, è regolato dai patti assunti e sottoscritti anche in deroga a norme di legge.

Per tutte le disposizioni non previste nel presente atto, le parti si rimettono alle disposizioni legislative vigenti.

Risultano allegati al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale:

- sotto lettera A) planimetria catastale dei terreni compresi nell'affittanza
- sotto lettera B) la relazione tecnica inerente l'esecuzione dei lavori di cui all'7 del presente atto.

Art. 11 - Trattamento dei dati personali

Le Parti si impegnano al rispetto della normativa vigente in tema protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e D. Lgs. 196/2003 s.m.i.), come recepite nei propri atti, per i dati eventualmente raccolti e trattati per esigenze connesse ai rapporti intrattenuti in forza del presente contratto.

Le Parti inoltre si impegnano, rispettivamente per i propri operatori, a mantenere il più stretto obbligo di riservatezza nei confronti di terzi e ad astenersi da qualunque uso improprio delle informazioni di cui abbiano avuto conoscenza in attuazione del presente accordo.

Le Parti tratteranno i dati personali esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente contratto in conformità con la propria Informativa sulla Protezione dei Dati di cui trattasi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Zerbolò sede comunale, li xx/xx/xxxx

La Proprietà

La Parte Affittuaria

Rappresentante della Proprietà

Rappresentate di Parte Affittuaria
