

**RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO – SALUZZO -
SCRITTURA PRIVATA
CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO AGRICOLO SITO IN SALUZZO, FRAZIONE
CERVIGNASCO GIA' DENOMINATO CASCINA COLOMBERASSO.**

Con la presente privata scrittura fra i Sigg.:

Bertola Arch. Roberto, residente in Saluzzo, nella sua qualità di Commissario Straordinario e legale rappresentante della Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio, avente sede in Saluzzo, Via Cuneo 16, codice fiscale 85000210048, assistito dal Segretario dell'Ente Dott. Silvano Roasio;

in appresso PARTE PROPRIETARIA

e

in appresso PARTE AFFITTUARIA

PREMESSO

- che la Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio è proprietaria in Saluzzo, dei terreni costituenti la cascina denominata "Colomberasso", alienata per parte della sua consistenza originaria, compresi tutti i fabbricati, nel corso del 2006;
- che tali terreni sono stati condotti in affitto dal Sig. Garello Luigi, in rappresentanza dell'omonima Azienda Agricola avente sede in Frazione Cervignasco n. 42, in virtù del contratto di affitto stipulato ai sensi dell'art. 45 - Legge n. 203/82 in data 14/12/2007, annotato nel Repertorio Atti dell'Ente proprietario al n. 234, registrato a Saluzzo l'11/01/2008 al N. 123 Serie 3, con scadenza fissata al 10/11/2017;
- che alla data odierna tali terreni sono nella disponibilità dell'Ente proprietario nella loro consistenza descritta in Catasto Terreni come segue:

Comune di Saluzzo							
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	25		Seminativo	3	1,4441	82,04	74,58
6	24		Bosco Misto	U	0,6837	14,12	1,77
6	26		Seminativo	2	0,5160	39,97	35,98
6	27		Semin Arbor	3	1,3464	76,49	69,54
6	28		Seminativo	3	3,3026	187,62	170,57
6	109 (ex 29/p)		Semin Arbor	3	23,7869	1.351,34	1.228,49
6	107 (ex 30/p)		Semin Arbor	3	0,1523	8,65	7,87
6	105 (ex 32/p)		Prato Irrig	3	9,3432	747,93	675,55
6	33		Semin Arbor	3	4,2068	238,99	217,26
8	50		Prato Irrig	4	1,7936	101,89	97,26
8	51		Semin Irr Arb	4	5,2904	519,13	382,52
8	81		Semin Irr Arb	5	3,3773	305,24	226,75
8	85		Prato Irrig	5	0,9000	34,86	37,18
					56,1433	3.708,27	3.225,32

- che la superficie complessiva è di ha 56,1433 pari in antica misura a giornate piemontesi 147,36 circa;
- che per l'affittamento di tali terreni agricoli l'Ente, con deliberazione del Commissario n. 2 del 13/11/2017, ha indetto un pubblico incanto individuandoli come lotto unico;
- che il Signor _____ si è aggiudicato la gara tenutasi in data 19/12/2017 come risulta da specifico verbale conservato agli atti dell'Ente, offrendo un canone annuo di affitto di € _____/ per g.ta p.se di superficie;
- *che l'affittuario uscente, cui è stata notificata tale aggiudicazione ai sensi della normativa vigente in materia, non ha esercitato il diritto di prelazione per il riaffitto a parità di condizioni;*
- *oppure*
- *che l'affittuario uscente, cui è stata notificata tale aggiudicazione ai sensi della normativa vigente in materia, ha esercitato il diritto di prelazione per il riaffitto a parità di condizioni;*
- che ai sensi dell'art. 48 Legge 203/82, la sopra menzionata parte affittuaria agisce, nella presente scrittura, anche a nome e nell'interesse di tutti i componenti il nucleo aziendale, rappresentando questa a tutti gli effetti, anche quindi per la rappresentanza giudiziale, espressamente perciò sollevando sin d'ora la parte proprietaria da ogni responsabilità in merito;
- che per la stipula del presente atto le parti hanno richiesto l'assistenza della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cuneo e _____
- _____ alle quali sono associate e nelle quali si riconoscono;
- Tutto ciò premesso
-

**AI SENSI DELL'ART.45 LEGGE 3/5/1982 N.203
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

1) La Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio rappresentata dal sovrannominato Commissario straordinario, in relazione a propria deliberazione n. ____ del _____, concede in affitto a _____ il fondo descritto in premessa di superficie complessiva pari a ha 56,1433, pari a g.te p.si 147,36 circa, che la parte affittuaria dichiara di ben conoscere e che accetta senza riserve.

2) Il fondo viene ceduto ed accettato dalle parti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3) La parte Affittuaria dichiara di ben conoscere i terreni e i relativi diritti d'acqua quali oggi praticati assumendo in proprio ogni onere ordinario relativo all'irrigazione e s'impegna a riconsegnarli in pari condizioni alla fine dell'affittamento.

4) La parte Proprietaria consegna alla parte affittuaria il fondo senza scorte vive o morte e libero da persone e da impegni contrattuali con terzi e da qualsiasi altro onere, che possa limitarne la libera disponibilità.

5) Sono a carico della parte proprietaria le imposte, sovrimposte, tasse ed ogni altro onere relativo alla proprietà fondiaria per l'intera durata contrattuale. Sono a carico della parte affittuaria le tasse relative al reddito agrario.

6) La durata della presente affittanza viene convenuta in n. 10 annate agrarie con decorrenza dalla data odierna e scadenza al 10.11.2027.

Alla scadenza la parte Affittuaria si obbliga a riconsegnare il terreno libero da persone, animali o cose e senza necessità di ulteriori disdette e/o comunicazioni, in quanto date ed accettate dalle parti ora per allora, riconoscendo sin d'ora immediato diritto alla parte Proprietaria di reimmettersi nella detenzione dei fondi.

7) E' riconosciuto agli affittuari alla scadenza del contratto il diritto di prelazione, a parità di condizioni, per il rinnovo dell'affitto. In tal caso la parte Proprietaria procederà alla notifica delle proposte d'affitto con le modalità previste dalla Legge n. 57 del 15 Marzo 2001 e D. Lgs n. 228 del 18 maggio 2001.

8) Si dà atto che alla scadenza contrattuale la parte Proprietaria non dovrà corrispondere alcun indennizzo per il rilascio del fondo, ivi compresi indennizzi per gli impianti di irrigazione esistenti al momento della stipula della presente e/o messi a dimora nel corso del contratto e/o altre migliorie. Anche i pozzi irrigui trivellati e/o infissi saranno considerati totalmente ammortizzati.

9) Il canone annuo di affitto viene convenuto fra le parti in Euro _____ (diconsi Euro _____) per giornata piemontese di superficie e così per complessivi Euro _____ (€ _____ x 147,36 g.te).

Il canone annuo di affitto così determinato verrà versato dalla parte affittuaria nella sua interezza già per la corrente annata agraria.

10) Il versamento del canone di affitto come sopra fissato dovrà avvenire a semestri anticipati, entro i mesi di gennaio e di luglio di ogni anno.

11) Il canone annuo di affitto sarà soggetto a revisione ogni anno in base all'indice di aggiornamento stabilito dagli enti preposti, Provincia o Regione, ai sensi dell'art. 10 Legge 203/82, soltanto quando questo sia positivo per la parte proprietaria.

12) Il mancato pagamento di una intera annualità del canone di affitto concretizza un grave inadempimento contrattuale. In caso di tale inadempienza, la parte proprietaria avrà diritto senza necessità di ulteriori formalità o azioni possessorie, in deroga a quanto previsto dall'art. 5 della Legge 203/82, alla risoluzione del contratto con effetto immediato senza dover corrispondere alcun indennizzo.

13) La parte affittuaria, a garanzia del puntuale pagamento del canone di affitto, nonché dell'esatta osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali, contestualmente alla presente stipula, presta idonea cauzione definitiva, avente durata pari a quella del contratto, quindi decennale, costituita da una polizza fideiussoria **bancaria/assicurativa** rilasciata da _____ (solo primari istituti, e/o riconosciuti tali dalla parte proprietaria), dell'importo di € _____ corrispondente a due annualità del canone di affitto come sopra determinato, recante la clausola di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile e dell'immediata operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata da parte della Residenza Emanuele Tapparelli D'Azeglio, senza alcuna riserva e sino alla concorrenza della somma garantita.

La cauzione verrà svincolata al termine del contratto d'affitto con restituzione della polizza all'affittuario e/o autorizzazione scritta della Residenza Emanuele Tapparelli D'Azeglio.

14) La parte proprietaria, in caso di vendita totale o parziale dei fondi concessi in affitto, riconosce spettante alla parte affittuaria, con decorrenza dalla data d'inizio del presente contratto,

il diritto di prelazione agraria di cui alle leggi vigenti.

15) È fatta salva in ogni caso la facoltà di recesso della parte Affittuaria secondo le modalità dell'art. 5 della Legge 203/82.

16) E' fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare o di subconcedere, in tutto o in parte, i terreni oggetto del presente contratto. In caso di inadempienza a tale divieto la proprietà avrà diritto, senza necessità di ulteriori formalità o azioni possessorie, in deroga a quanto previsto dall'art. 21 della Legge 203/82, alla risoluzione del contratto con effetto immediato senza dover corrispondere alcun indennizzo.

17) La parte affittuaria potrà variare la ragione sociale dell'azienda o costituirsi in società di persone, dandone comunicazione alla parte proprietaria, fermo restando che tutti i soci componenti tale società debbano appartenere al nucleo familiare come in premessa evidenziato. Tale variazione non potrà, in ogni caso, essere considerata come novazione del contratto.

18) Ai soli effetti della liquidazione della tassa di registro il canone relativo all'intera durata del contratto si dichiara in Euro _____ (diconsi euro _____/00).

19) Si richiede espressamente l'esenzione dell'imposta di bollo prevista dall'art.25 del D.P.R. 26.10.72 n. 642 come introdotto dall'art.28 del D.P.R. 30.12.82 n.955.9).

20) Tutte le spese e tasse del presente contratto e ad esso inerenti sono a totale carico del locatario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Saluzzo, _____

Il Commissario straordinario

della Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio _____

Il Segretario

Della Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio _____

La parte affittuaria _____

Si attesta che per la stipula del presente atto, le parti - Parte proprietaria e Parte affittuaria - sono state rispettivamente assistite dai Signori _____

_____ nella loro qualità di Funzionari della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cuneo, e della _____ i quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 11.02.71 n. 11 così come modificato e integrato dall'art. 45 della legge 03.05.82 n. 203, hanno, alla e per la parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuale.

Saluzzo, _____