
CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO
EX ART. 45 LEGGE N. 203 DEL 3 MAGGIO 1982

Tra le parti, Sig.

Geom. Fabbian Diego nato a Bassano del Grappa (Vi) il giorno 12.02.1966 e residente in Borso del Grappa (Tv) in via Dei Portoni n. 25, codice fiscale FBB DGI 66B12 A703N, il quale interviene nella qualità di responsabile del servizio manutenzioni, patrimonio e servizi scolastici dei comuni di Pieve del Grappa, quale legale rappresentante del Comune di Pieve del Grappa (Tv) con sede in via IV Novembre n. 31 a Pieve del Grappa, località Crespano (Tv) cod. fisc. 92045530265, p.iva 04994310268;

- da una parte, quale proprietario locatore -
ed il Sig.

.....
--- Premesso ---

- che il Comune di Pieve del Grappa (Tv) è proprietario di un fondo rustico ubicato in Comune di Pieve del Grappa, località Crespano, denominato "Pascolo della Malga Ardosetta", della superficie catastale complessiva di Ha 27.39.57, con terreni contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni come segue:

Comune di Pieve del Grappa (cod_belfiore)

Foglio 1°

Particella 8 di Ha 05.61.00 r.d. € 86,92 r.a. € 26,08

Particella 3 di Ha 14.05.60 r.d. € 217,78 r.a. € 65,33

Particella 24 di Ha 07.01.00 r.d. € 155,09 r.a. € 100,71

Particella 41 di Ha 01.71.97 r.d. € 37,18 r.a. € 24,15

per complessivi Ha 28.39.57, di cui Ha 27.39.57 di superficie effettiva a pascolo totale al netto delle aree pertinenziali del Rifugio Malga Ardosetta il tutto noto alle parti nei confini ed in ogni particolare;

- che la parte conduttrice è risultata aggiudicataria dell'asta pubblica del pascolo della Malga Comunale denominata "Ardosetta" tenutasi in data 13 aprile 2023 per la conduzione di detti terreni per le proprie attività agricole;

Sono escluse dalla concessione della malga gli edifici presenti in particolare :

- Edificio Rifugio Malga Ardosetta.
- che la ditta risultata aggiudicataria è
- che le parti nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa di cui alla Legge n. 203/82 e dalla possibilità derogatoria alle norme regolatrici ivi contenute, prevista dall'art. 45 della citata Legge 203/82, il cui testo le parti dichiarano di conoscere specificatamente nel suo significato derogatorio, intendono derogare alla disciplina dell'equo canone, nonché a quanto disposto per la durata dei contratti ed al regime dei miglioramenti fondiari, e precisamente:
 - a) a quanto disposto per la durata dagli articoli 1 e 22 della Legge 203/82;
 - b) a quanto previsto dagli articoli 16, 17, 18, 19 e 20 della Legge 203/82 in merito ai miglioramenti e/o trasformazioni ed all'aumento di valore del fondo a seguito di eventuali miglioramenti effettuati dall'affittuario sul fondo oggetto del presente contratto;
 - c) a quanto disposto dall'art. 5 della Legge 203/82 per i casi di risoluzione del contratto;
 - d) a quanto disposto dall'art. 43 della Legge 203/82 in materia di indennizzo in favore dell'affittuario in caso di risoluzione;
 - e) a quanto disposto dall'art. 4 della Legge 203/82 in materia di termini di disdetta;
- che i rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali hanno edotto le rispettive parti sulle norme vigenti in materia di contratti di affitto agrario.

--- Tutto ciò premesso ---

Si conviene e si stipula quanto segue.

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) La parte locatrice concede in affitto i terreni citati in premessa alla parte conduttrice, che a tale titolo accetta impegnandosi a custodirli ed adibirli esclusivamente all'attività agricola secondo le buone norme della tecnica agraria. E' fatto espresso divieto all'affittuario di destinare i terreni oggetto del presente atto, ad usi diversi da quello previsto e l'inosservanza della clausola sarà specifi-

co motivo di risoluzione del contratto.

E' esclusa la possibilità di esercitare l'attività agrituristica.

3) La durata del presente contratto, in deroga all'art. 1 o 22 della Legge 203/82, è concordata e fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data del e scadenza al 11 novembre 2028.

4) Alla scadenza convenuta del 11 novembre 2028 gli immobili dovranno essere riconsegnati alla proprietà senza che vi sia bisogno di preventiva disdetta, ciò in espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 4 della Legge n. 203/1982, restando espressamente esclusa la possibilità di tacita proroga.

5) L'affittuario potrà recedere dal contratto ai sensi dell'art. 5 della Legge 203/1982, il concedente potrà recedere anticipatamente a partire dal 01.01.2019 con un preavviso da inviarsi a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza di ogni annualità, fatta salva per il conduttore la raccolta dei frutti pendenti.

6) Il canone di affitto concordato per il godimento del fondo rustico come sopra individuato è quantificato in complessivi €. (euro) annui, da corrispondersi in acconto pari al 50% del canone entro e non oltre il 30 agosto di ogni anno ed il saldo pari alla quota restante del canone entro e non oltre il 30 novembre di ogni anno presso il portale PagoPA, del comune di Pieve del Grappa, percorso : <https://pagopa.accatre.it/pievedelgrappa#/pagamento-spontaneo>, alla causale : "canone Malga Ardosetta". Il mancato o ritardato pagamento del canone oltre il trentesimo giorno dalla suddetta scadenza produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto senza necessità di previa messa in mora dell'affittuario il quale dovrà riconsegnare i beni e non potrà pretendere alcun indennizzo per qualsiasi titolo.

Dall'annata agraria 2024 il canone di affitto annuo di competenza verrà aggiornato, senza che vi sia bisogno di preventiva richiesta scritta della parte locatrice, nella misura del 75% dell'aumento dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT (indice FOI al netto dei tabacchi), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, e relativo al secondo mese antecedente a quello di scadenza dell'annualità; l'importo dell'aggiornamento farà

parte integrante del canone ai fini delle successive variazioni annuali.

7) Gli oneri e gli obblighi a carico dell'affittuario sono i seguenti :

- la manutenzione ordinaria del fondo, compresa la manutenzione delle recinzioni di delimitazione del pascolo;
- il bestiame monticato dovrà essere custodito in condizioni di sicurezza;
- è vietato il pascolo libero dei bovini adulti maschi;
- divieto di accettare in malga animali sprovvisti dei necessari certificati di sanità e vaccinazione (i quali dovranno essere tenuti in malga a disposizione per eventuali controlli) ed attenersi ad ogni altra norma e prescrizione dell'autorità veterinaria;
- eseguire annualmente l'estirpazione dal pascolo delle piante infestanti prima che producano il fiore, il taglio in prefioritura delle ortiche e, soprattutto, del cosiddetto "veratro", la pulizia e la manutenzione delle pozze di abbeveraggio esistenti, la manutenzione della viabilità, ecc...;
- le attrezzature, gli impianti mobili, se non in dotazione alla malga al momento della consegna ed eventuali oneri per i servizi in rete, rimarranno rispettivamente di proprietà o a carico del concessionario;
- rimangono a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dall'eventuale utilizzo dei servizi in rete (acqua, luce, gas, gasolio);
- divieto di taglio delle piantagioni presenti senza preventiva autorizzazione;
- sfalcio dell'erba e/o pascolo con divieto assoluto di lasciare le aree abbandonate;
- qualsiasi pericolo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale;
- il concessionario dovrà mantenere la destinazione d'uso concessa;

Si precisa che gli obblighi sopra descritti sono elencati in via esemplare ma non esaustiva e, per quanto non espressamente evidenziato, si rinvia a quanto contenuto nel "Disciplinare per la Gestione delle Malghe approvato Delibe-

razione Consiliare della Comunità Montana del Grappa n. 13/02 del 27.06.2002 su delega della Regione Veneto (D.G.R. 16.11.2001 n. 3125), disponibile per i partecipanti a semplice richiesta, presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Così come previsto dal "Disciplinare", ad inizio stagione, in occasione della consegna della malga, saranno stabiliti e quantificati gli interventi di manutenzione e miglioramento che il concessionario dovrà eseguire a proprio carico.

8) L'affittuario dichiara di non avere intenzione di eseguire miglioramenti o addizioni al fondo, riconoscendo che lo stesso è già strutturalmente dotato per la sua razionale coltivazione; l'affittuario si obbliga a non eseguire modifiche all'ordinamento colturale e quindi a riconsegnare il terreno alle condizioni di fatto in cui lo stesso lo ha ricevuto; comunque nessuna miglioria e/o trasformazione colturale potrà essere apportata dalla parte conduttrice senza il consenso scritto della parte concedente. Pertanto qualsiasi miglioria e/o trasformazione colturale che venisse apportata dall'affittuario senza il consenso scritto della parte concedente non darà diritto ad alcun indennizzo a favore dell'affittuario stesso; potendo al contrario, la parte concedente, pretendere la rimessa in pristino dei beni nello "status quo ante" e salvo ogni e qualunque risarcimento danno.

9) La parte conduttrice si obbliga a coltivare i fondi rustici con la diligenza del buon padre di famiglia, astenendosi dal recare danni e deterioramenti al fondo. Inoltre si impegna a vigilare affinché i danni suddetti non siano arrecati ad altri, non siano create nuove servitù passive, non vengano alterati o danneggiati i confini, le eventuali regioni d'acqua e i diritti in genere; a notificare alla parte locatrice qualunque atto o fatto che turbi lo stato di possesso e delle servitù attive.

10) L'affitto si intende convenuto a corpo e non a misura, dichiarando l'affittuario di avere piena conoscenza di quanto in contratto e di conoscere esattamente tanto i confini quanto le servitù ed i diritti ad esso inerenti.

11) La parte locatrice dichiara che il presente contratto non è soggetto a prelazione, ex articoli 4 e 4-bis Legge 203/82, da parte del precedente affittuario.

12) L'affittuario non può subaffittare o cedere a terzi, in tutto o in parte, i beni affittati, concederne il godimento a terzi a qualsivoglia titolo, nonché cedere il contratto stesso.

13) Tutte le spese di manutenzione ordinaria del terreno concesso in affitto sono a carico dell'affittuario.

14) La parte concedente anche a mezzo di persone di propria fiducia, avrà sempre il diritto di accedere ai beni dati in affitto per poter controllare lo stato generale dei terreni.

15) Tutte le imposte fondiari gravanti la proprietà sono a carico della parte concedente, mentre rimangono a carico dell'affittuario le imposte, i contributi le assicurazioni e tutti gli altri oneri gravanti l'esercizio agricolo.

16) Le parti concordano inoltre che le spese dovute al competente Consorzio di bonifica siano così ripartite:

- il canone di bonifica, ove richiesto, rimarrà a carico del locatore;

- il canone d'irrigazione, ove richiesto, sarà a carico del conduttore: il pagamento da parte dell'affittuario della quota dovuta per l'irrigazione avverrà a semplice richiesta ed esibizione della relativa cartella da parte del locatore.

17) Tutte le clausole del presente contratto formano un unico inscindibile e sono ritenute essenziali dalle parti, onde la violazione e/o l'inosservanza anche parziale di una di esse, produrrà di diritto l'immediata risoluzione del contratto anche se non espressamente prevista nel contesto, senza necessità di preventiva costituzione in mora e salvo ogni risarcimento.

18) Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto, comprese quelle di registrazione, saranno a carico delle parti in ragione del 50% per ciascuna.

19) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il contratto (Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni).

20) Per tutto quanto non derogato nel presente contratto, le parti espressamente rinviano a quanto disposto dalle leggi in materia di patti agrari.

21) Il Signor Rossetto Luigino nella sua qualità di rappre-

sentante del Sindacato Provinciale di Categoria pone la sua firma in calce al presente accordo che ai sensi del citato art. 45 Legge 203/82 produce effetti derogativi alle norme di legge in tema di durata del rapporto, entità del canone, indennizzo per rilascio anticipato, casi di risoluzione, termini di disdetta, nonché delle norme relative ai miglioramenti.

22) Il presente accordo è liberamente accettato da entrambe le parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Pieve del Grappa, lì

Parte Locatrice

Parte Conduttrice

Il Rappresentante della Organizzazione Professionale
