

CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO

(ai sensi dell'art. 23 della Legge 11/71)

(esente da bollo ai sensi art. 25 tab. "B" D.P.R. N° 642/1972 modificato con D.P.R. n° 955/1982)

Tra l'Azienda di Servizi alla Persona **ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO** con sede in Milano - Via Marostica n. 8 - codice fiscale/partita IVA 04137830966 - proprietaria del podere "**Via Novara**" nel Comune di Milano (MI), nella persona del dott. Alfonso Galbusera, in qualità di Direttore Amministrativo dell'ASP IMMES e PAT, nato a Monza il 30.10.1962, codice fiscale GLBLNS62R30F704F, con la fattiva partecipazione ed assistenza dell'Associazione Proprietà Fondiaria delle Province di Milano e Lodi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della Legge n. 11 dell'11.2.1971 così come modificato dall'art. 45 della Legge n. 203 del 3.5.1982 (di seguito, per brevità, anche Azienda locatrice o proprietà)

e _____, con sede _____ rappresentata dal _____ con la fattiva assistenza e partecipazione delle rispettive dell'Associazione di categoria della _____, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 della Legge 11.2.1971 n. 11 così come modificato dall'art. 45 della Legge 3.5.1982 n. 203 (di seguito, per brevità, anche parte affittuaria o conduttore);

tanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELL'AFFITTANZA

L'Azienda di Servizi alla Persona **ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO** concede in affitto agrario, per la durata di **anni 5 (cinque)**, decorrenti dal giorno _____ fino al _____, all

_____ che accetta, i terreni, le pertinenze e le relative ragioni d'acqua, costituenti il podere denominato "**Via Novara**", contraddistinto nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Milano (MI) come di seguito specificato:

Comune	FOGLIO	MAPPALE	Mq	R.D.	R.A.
MILANO	248	19	4.570,00	40,83	42,48
MILANO	248	20	1,360,00	12,15	12,64
MILANO	248	3	1.130,00	12,84	10,5
MILANO	248	5	50.540,00	451,56	469,83
MILANO	248	8	4.540,00	40,56	42,2
MILANO	248	9	5.720,00	51,11	53,17
MILANO	285	16	13.190,00	138,97	122,62
MILANO	285	19	13.670,00	144,02	127,08

per una superficie complessiva di **ha. are. ca 9.47.20** pari a **pertiche milanesi 144,72** complessive e come meglio evidenziato in tinta gialla nelle allegate planimetrie sotto le lettere "A" e "B".

I beni vengono concessi in godimento a corpo e non a misura per la superficie censuaria sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con i diritti ed oneri che vi competono, il tutto noto alle parti.

La parte affittuaria si impegna a custodire i beni con l'ordinaria diligenza e a vigilare sui terreni dati in godimento affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano su questo, o ai suoi margini, effettuati scarichi di materiale di rifiuto di qualsiasi natura o modifiche di confini e/o passaggi.

ART. 2 - CANONE

Il canone di affitto è pari a **€ 7.959,60**, salvo l'applicazione dello sconto previsto dall'art. 7 e con le modalità ivi previste, in caso di esecuzione di opere di miglioramento fondiario.

La parte affittuaria dichiara che i beni oggetto della presente scrittura sono idonei ad una razionale utilizzazione agricola.

ART. 3 - TERMINI PER IL PAGAMENTO DEL CANONE - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il pagamento del canone di affitto dovrà essere effettuato in tre rate di pari importo, scadenti rispettivamente il 10 novembre, il 30 aprile e il 31 agosto.

In caso di ritardato pagamento saranno dovuti, dalla data convenuta e sino alla data di pagamento effettivo, senza necessità di alcun atto di costituzione in mora, gli interessi

nella misura corrispondente al tasso ufficiale di sconto corrente nei periodi interessati, salve le ulteriori azioni e i derivanti diritti dall'inadempienza.

Il mancato pagamento del canone comporterà la risoluzione del contratto, ex art.1456 C.C., in deroga a quanto previsto dall'art.5 della legge 203/82.

ART. 4 - CAUZIONE

A titolo di cauzione e garanzia per il pagamento del canone d'affitto, nei modi e nei termini convenuti, per il soddisfacimento dell'eventuale debito del bilancio di fine locazione e delle eventuali penalità o multe, nonché per il pieno adempimento degli obblighi tutti del contratto, la parte affittuaria verserà presso il Tesoriere dell'Ente locatore l'importo di **€ 3.979,80** (circa il 50% del canone).

Detta cauzione, infruttifera d'interessi, rimarrà presso l'Azienda proprietaria per tutta la durata del presente affitto e fino dopo la redazione del verbale di riconsegna e verrà restituita alla parte a norma delle risultanze del verbale stesso.

ART. 5 - DIVIETO DI SUBAFFITTO

La parte affittuaria non potrà subaffittare i beni locati ovvero cederli ad altri, direttamente o indirettamente, anche a titolo gratuito. E' consentita la cessione del contratto di affitto purché venga ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione alla proprietà mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. La proprietà può opporsi, per gravi motivi, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, la proprietà, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

ART. 6 - POTERI DELLA PARTE AFFITTUARIA

Con il limite del rispetto della destinazione economica della cosa e dell'ordinamento culturale come identificato catastalmente, la parte affittuaria potrà prendere le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo, degli allevamenti degli animali e dell'esercizio delle attività connesse, esclusivamente a proprio rischio senza impegno o responsabilità per la proprietà.

La parte affittuaria non potrà assumere per tutta la durata della presente convenzione impegni eventualmente previsti da normative anche comunitarie che comportino vincoli e/o limitazioni permanenti a carico della proprietà. Ogni modifica della normativa comunitaria, nazionale o regionale, dovrà essere recepita dalle parti mediante accordi scritti da stipularsi ai sensi dell'art. 45 L. 203/82.

ART. 7 - MIGLIORAMENTI FONDIARI

Al fine di rispondere a particolari esigenze aziendali della Parte affittuaria e di ulteriormente accrescere l'efficienza produttiva ed economica del Podere dato in gestione, la stessa ha facoltà di eseguire a propria cura e spese sul podere locato, le opere di miglioramento fondiario che ritiene più opportune.

La proprietà si riserva il diritto di verificare a mezzo di propri tecnici che le opere autorizzate siano effettuate: dovranno comunque essere realizzate entro e non oltre la fine della durata del contratto.

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

Le parti riconoscono che non rientrano nei Miglioramenti Fondiari di cui al presente articolo, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 8 - ACQUE

La parte affittuaria dovrà pagare direttamente o rimborsare annualmente alla Proprietà l'intero importo dei canoni demaniali e delle spese per gli spurghi, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la riparazione ordinaria degli argini e delle spallature, per la regolatoria e per la camperia delle rogge, dei cavi di irrigazione e dei colatori interessanti i beni affittati effettuata da terzi a favore dei terreni in affitto.

ART. 9 - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DEGLI EDIFICI DI CAMPAGNA

La parte affittuaria si assume l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e manufatti di campagna e dei fabbricati in genere, compresi gli accessi e le

strade poderali.

La parte affittuaria, entro i termini stabiliti dalle normative vigenti, si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, ogni lavoro che venisse ingiunto dalle pubbliche autorità.

ART. 10 - STRALCIO DEI TERRENI

La parte affittuaria, in deroga al disposto e alle procedure di cui all'art. 50 Legge n. 203/82, si obbliga ad acconsentire l'anticipato stralcio dal podere locato, fino al massimo di una estensione pari alla percentuale del 10% della superficie affittata, dei terreni destinati ad utilizzazione edificatoria (residenziale, industriale, artigianale, servizi e spazi pubblici, ecc..., e comunque diversi dall'agricolo) dai competenti Strumenti Urbanistici esecutivi, presenti o futuri, anche in assenza di concessione edilizia.

La Parte affittuaria si impegna a rinunciare agli indennizzi previsti all'art. 50 L. 203-82, fatti salvi frutti pendenti e/o anticipazioni colturali, qualora nel corso del presente contratto si avverasse la condizione di cui sopra. Qualora la richiesta di rilascio riguardasse beni di entità superiore al 10% della superficie affittata, *per la parte eccedente*, dovrà essere corrisposto il solo compenso dell'indennizzo pari ai Valori Agricoli Medi stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri (ex art. 41 comma 4° del D.P.R. n. 327/2001 e successive modifiche ed integrazioni), senza ulteriori maggiorazioni e/o compensi.

Lo stralcio diverrà operativo con la riconsegna delle aree interessate previo un preavviso di giorni 90, per i terreni a prato e a erbaio, e con un preavviso, sufficiente per l'ultimazione delle colture in corso, per i terreni con altre coltivazioni; in caso di insufficiente preavviso e quindi con la **riconsegna immediata** delle aree interessate, saranno indennizzati i frutti pendenti secondo i seguenti criteri: quantità risultante dalla media degli ultimi due anni in riferimento alla zona interessata e prezzo medio secondo il bollettino emesso dall'"Associazione granaria di Milano" degli ultimi tre

mesi.

Null'altro ad alcun titolo sarà dovuto alla parte affittuaria al momento del rilascio dei beni richiesti dalla parte proprietaria.

ART. 11 - SCADENZA CONTRATTO

Alla scadenza del _____ il contratto si considererà automaticamente cessato ed esaurito, senza bisogno di disdetta che si intende qui già data ed accettata dalla Parte affittuaria "ora per allora".

La parte affittuaria dichiara sin d'ora di rinunciare al diritto di prelazione in deroga a quanto previsto dall'art. 4 bis L. 203-82 sia in caso di nuovo affitto, sia in caso di vendita.

Per ogni giorno di ritardo nel rilascio, la parte affittuaria sarà tenuta a corrispondere un risarcimento pari all'ultimo canone di affitto diviso 365 e maggiorato del 500%, fatto salvo il diritto della Proprietà locatrice al risarcimento dell'eventuale maggior danno

Le parti pattuiscono espressamente che il rinnovo del contratto potrà avvenire soltanto con contratto scritto da stipularsi nelle forme di cui all'art. 45 Legge n. 203/82.

ART. 12 - SPESE E TASSE

Le spese tutte della presente scrittura, delle copie dell'atto, le imposte di registro (con relative sanzioni ed interessi), le spese e tasse per la restituzione, a suo tempo, della cauzione, i bolli per le quietanze di fitto, nonché ogni altra spesa e tassa, connessa e dipendente sia presente che futura, sono ad esclusivo carico della parte affittuaria.

Il presente contratto viene stipulato in esenzione da bollo ai sensi dell'art. 25 della tabella allegata al D.P.R. 26.10.1972 N. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30.10.1982 N. 955.

Ai soli effetti della registrazione il canone complessivo è pari a **€ 39.798,00**.

ART. 13 - GESTIONE DEI TITOLI EX REG.U.E. 1782/2003

Le parti, a conoscenza dei Regolamenti U.E. n°1307/2013 del 17 dicembre 2013

pubblicato sulla G.U. dell'Unione Europea del 20 dicembre 2013 e del Regolamento delegato UE N. 639/2014 della Commissione dell'11 marzo, nonché del Decreto Ministeriale n. 6513 del 18 novembre 2014 pubblicato sulla G.U. n° 295 il 20 dicembre 2014, convengono che i titoli esercitati dalla parte affittuaria, in relazione al presente contratto, non potranno essere ceduti a terzi per qualunque motivo e per nessuna ragione durante il periodo di validità del presente contratto, fatti salvi espressamente i casi di forza maggiore.

L'inosservanza della presente clausola comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., anche in deroga all'art. 5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D.Lgs. n. 150/2011 (già art. 46 l.n. 203/82).

Parte affittuaria si impegna, nel caso di mancato rinnovo del contratto a suo favore per qualunque motivo, a cedere, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali, i titoli esercitati in ragione del presente contratto, e ciò per l'ipotesi in cui il nuovo conduttore fosse privo di titoli e gli stessi non si potessero avere dalla riserva nazionale.

ART. 14 - VERIFICA E SOPRALLUOGHI

La parte proprietaria si riserva il diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1619 c.c., di accedere in qualunque momento, direttamente o incaricando all'uopo persone e/o società delegate, al fondo per accertare l'esecuzione degli obblighi di cui alle clausole precedenti.

ART. 15 - MARTINITT

Parte affittuaria s'impegna, ove possibile, ad avvalersi della collaborazione dei ragazzi/e Martinitt dell'Azienda (orfani affidati alle cure degli operatori dell'Azienda sino all'età di 18 anni) utilizzando qualunque forma contrattuale disponibile, secondo un elenco che periodicamente sarà predisposto e inviato.

ART. 16 - ASSISTENZA ASSOCIAZIONI PROFESSIONALI AGRICOLE

Il presente contratto è stato stipulato con l'intervento e la continua assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo

comma dell'art. 23 della Legge 11.2.1971 n. 11 e dell'art. 45 Legge 3.5.1982 n. 203, dandosi atto che le pattuizioni portate dal presente contratto si intendono tutte essenziali e fra loro correlate.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano,

PER LA PROPRIETA'
Il Direttore Amministrativo
dott. Alfonso Galbusera

Per la società affittuaria

PER LA PROPRIETÀ FONDIARIA

PER L'ASSOCIAZIONE DI CATEGORIA
