

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI ALLEIN

SCRITTURA PRIVATA DI CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDI RUSTICI.

Rep. n. _____

Con la presente scrittura privata tra il Comune di Allein, C.F. 80005650074,

di seguito nominato "locatore", qui rappresentato dal Segretario dell'ente

locale _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, domiciliata per la

carica presso la sede del Comune di Allein, in fraz. Le Plan-de-Clavel n.1,

e _____, P.IVA _____, con sede nel Comune di _____, in

_____ n. __, qui rappresentata dal sig. _____, nato a _____ il _____,

residente nel Comune di _____, in _____ n. __, C.F. _____ – di

seguito nominato "conduttore",

PREMESSO

- di voler usufruire delle disposizioni previste dall'articolo 23 della legge

11/02/1971, n.11, così come modificato dall'articolo 45 della legge

3/05/1982, n.203;

- che il rapporto contrattuale ha natura esclusivamente agraria - cfr. Cass.

13 gennaio 2005, n. 562 – dichiarando i contraenti che la comune volontà

è indirizzata a perseguire l'obiettivo di realizzare un'impresa agricola

capace di conseguire adeguati standard produttivi oltre che, da parte del

conduttore, lo scopo di produrre reddito;

- che nel territorio della Regione Autonoma della Valle d'Aosta non esiste

l'Organizzazione Professionale della Proprietà Fondiaria e, vista la

sentenza Cass. 26/03/2009 n° 7351, il locatore e il conduttore richiedono

espressamente, e riconoscono, l'assistenza che la Associazione

	Agricoltori della Valle d'Aosta – aderente alla Confederazione Nazionale	
	Coldiretti – fornisce, ritenendosi tutelati e rappresentati a tutti gli effetti, in	
	conformità alle funzioni che la Associazione Agricoltori della Valle d'Aosta	
	– Coldiretti Valle d'Aosta- assolve statutariamente , attraverso i rispettivi	
	rappresentanti di locatore e conduttore che intervengono, con la firma in	
	calce alla presente;	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:	
	Articolo 1	
	Il locatore concede in affitto ad uso agricolo al conduttore, che accetta, i	
	terreni e i fabbricati di proprietà comunale destinati ad attività agricola siti	
	nel Comune di Allein, in loc. Fontanin, individuati al catasto fabbricati al	
	foglio 1 (mappale 2, sub. 1 e 2) ed al catasto terreni al foglio 1 (mappali nn.	
	1, 3, 18, 80 e 382).	
	Articolo 2	
	Il contratto ha la durata per il periodo dal 01.06.2019 al 31.12.2027. Il	
	contratto si intende pertanto scaduto alla data del 31.12.2027 senza che	
	necessiti ulteriore disdetta, essendo la stessa già data ed accettata ora per	
	allora.	
	Ciascuna delle parti ha la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi	
	momento con un preavviso di almeno un anno, mediante lettera	
	raccomandata con avviso di ricevimento.	
	Qualora il conduttore si trovasse improvvisamente nell'impossibilità di	
	continuare direttamente la gestione dell'alpeggio, lo stesso dovrà	
	comunque provvedere al pagamento del canone per il periodo di mancato	
	preavviso, oltre al pagamento degli eventuali danni per il mancato utilizzo	
	2	

	dei fondi, a meno che il Comune abbia la possibilità di provvedere	
	all'indizione di una nuova procedura di gara per l'individuazione di altro	
	conduttore.	
	Articolo 3	
	Per la locazione degli immobili di cui all'articolo 1 il conduttore corrisponde	
	al locatore un canone annuale di € _____.	
	Il canone dovrà essere corrisposto entro il 15 ottobre di ogni anno.	
	Il conduttore non potrà pretendere indennità o diminuzione del canone	
	contrattuale per danni causati dal gelo, pioggia, grandine, siccità o altre	
	cause indipendenti dal Comune e non imputabili a terzi.	
	Articolo 4	
	È fatto divieto al conduttore di subaffittare o di sub-concedere, in tutto o in	
	parte, gli immobili oggetto del presente contratto. L'inosservanza della	
	presente clausola determinerà l'immediata risoluzione del contratto.	
	Articolo 5	
	Il locatore, dichiarando espressamente di avere la disponibilità piena della	
	proprietà secondo la vigente legislazione, concede il fondo nello stato di	
	fatto in cui si trova, senza scorte, e libero da impegni contrattuali con terzi.	
	Il conduttore dichiara di avere visitato i beni oggetto del presente contratto,	
	di non avere alcuna riserva in merito all'affitto, prende atto che lo stesso	
	avviene a corpo e non a misura, dichiara di conoscere bene i fondi e i	
	relativi confini.	
	Articolo 6	
	L'utilizzo dell'alpeggio dovrà essere obbligatoriamente finalizzato alla	
	produzione, seppur non in luogo, del formaggio DOP "Fontina" e a tal fine	
	3	

	dovrà essere monticato esclusivamente bovini autoctoni. Qualora il	
	conduttore non provveda a monticare tale tipologia di bestiame sarà tenuto	
	a corrispondere, oltre al canone annuo, una penale pari al 10% di tale	
	canone, fatta salva la risoluzione del contratto per inadempimento	
	contrattuale.	
	Il conduttore si assume inoltre l'obbligo di provvedere al ricovero notturno	
	dei bovini.	
	Il numero dei capi monticato dovrà essere compatibile con le norme	
	regionali, statali e comunitarie sulla salvaguardia e protezione ambientale.	
	Articolo 7	
	Il conduttore è costituito depositario e custode dei beni affittati, per cui gli	
	incombe il dovere di gestirli e di mantenerli secondo criteri di affidamento e	
	correttezza. In particolare il conduttore si impegna a condurre i fondi con	
	diligenza, secondo le buone tecniche agronomiche, a non destinarli ad uso	
	diverso da quello agricolo.	
	Il conduttore inoltre dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dei	
	fabbricati ed al mantenimento in stato di efficienza di tutte le strutture ed	
	attrezzature.	
	Articolo 8	
	È fatto assoluto divieto al conduttore, salvo esplicita autorizzazione scritta	
	del Comune, di operare modificazioni di qualsiasi genere ai beni locati. In	
	espressa deroga a quanto previsto dall'art. 16 della l. 203/82, eventuali	
	miglioramenti, addizioni, trasformazioni che il conduttore, autorizzato dal	
	locatore, apporti ai beni, dovranno essere eseguiti ad esclusive cure e	
	spese del conduttore.	
	4	

Articolo 9

A garanzia di tutte le obbligazioni, sia principali che accessorie, nonché a garanzia di qualsiasi controversia potesse verificarsi durante o in pendenza dell'affitto, il conduttore si impegna a costituire, prima della data di sottoscrizione del presente contratto, garanzia cauzionale per l'importo di € 5.000,00 mediante: versamento in contanti – non produttivo di interessi – presso la tesoreria comunale oppure fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del d.lgs. 1 settembre 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'articolo 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58. La fideiussione deve essere prestata in favore dell'Amministrazione concedente, avere validità per tutta la durata dell'affitto e 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 l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.

Articolo 10

Il presente contratto deve essere rispettato nella sua globalità, sicché l'eventuale inosservanza anche di una sola delle clausole ivi contenute darà diritto al locatore di procedere all'immediata risoluzione del contratto.

Articolo 11

Tutte le spese di stipulazione del presente atto e conseguenti sono a totale carico del conduttore. Ai fini dell'imposta di registro il valore della presente

locazione viene dichiarato in € _____ per l'intero periodo.

Si dà atto che il presente contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi del DPR 642/72 (Art. 25, Tab. B).

Articolo 12

I contraenti prendono atto che il presente contratto viene stipulato in deroga alle norme vigenti in materia di locazione dei fondi rustici ai sensi dell'art. 23 della legge 11/71, come modificato dall'art. 45 della legge 203/82 e che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento alle leggi speciali in materia, in particolare alla citata legge 3 maggio 1982, n. 203, al Codice Civile, agli usi e consuetudini locali in materia.

Articolo 13

Le parti, con la firma in calce alla presente scrittura, manifestano espressamente il proprio consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 anche attraverso comunicazione dei dati a soggetti terzi.

Letto e sottoscritto in data _____.

Il Segretario dell'ente locale

Il conduttore

Rappresentanti delle Sezioni dei Proprietari e degli Affittuari