

Contratto di affitto agrario ai sensi dell'art. 45 della l. 203/1982 del fondo in agro di Eboli di proprietà dell'Università "Santa Cecilia 2".

L'anno, il giorno ____ del mese di, in _____, si sono costituiti:

- da una parte, Università di Napoli "L'Orientale", in persona del legale rappresentante _____, assistita dal sig. _____ quale delegato dell'organizzazione professionale agricola _____
- dall'altra parte, il sig./la società _____, assistito dal sig. _____ quale delegato dell'organizzazione professionale agricola _____.

Le costituite parti addivengono alla stipula del contratto di affitto di fondo rustico regolato dai patti che si pospongono alla seguente

premessa

- a) la qui costituita Università di Napoli "L'Orientale" è proprietaria di un fondo di natura agricola in Agro di Eboli riportato nel C.T. del predetto comune al foglio _____ particella _____ come da allegata planimetria che forma parte integrante del presente contratto;
- b) a seguito di gara indetta dall'Ateneo per l'assegnazione in affitto del fondo _____ di proprietà di questo, con provvedimento _____ è risultata aggiudicataria la _____
- c) in conseguenza si addiviene alla stipula del contratto ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982, regolato dai seguenti

patti

- 1) La premessa è patto.
- 2) Il costituito Ateneo concede in affitto al _____ che accetta, l'unità immobiliare sopra descritta, sita in Agro di Eboli, di natura agricola e dettagliatamente rappresentata graficamente nell'allegata planimetria.

Le parti convengono la durata dell'affitto in anni 6, in deroga alla disciplina di cui alla legge n. 203/82, con decorrenza dal _____ e con scadenza al _____.

3) Il canone di affitto annuale dell'importo di € _____ esclusivamente per l'annata agraria che va da ____ al _____ viene pagato in due rate di pari importo, di cui la prima di € _____ già versata dall'affittuario mediante bonifico bancario con il n. CRO _____ e la seconda alla scadenza del semestre successivo alla stipula del contratto sul conto corrente intestato all'Università degli studi di Napoli "l'Orientale" presso IntesaSanpaolo Filiale di Via Forno Vecchio n. 36, 80134 Napoli – IBAN: IT93E0306903496100000046047 Swift: BCITITMM.

Per le successive annualità il canone dovrà essere versato anticipatamente in due rate semestrali di pari importo mediante bonifico sul conto corrente intestato all'Ateneo.

Il canone di affitto sarà rivalutato annualmente in base al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

4) Tutte le operazioni di tecnica colturale saranno a carico dell'affittuaria comprese quelle di pulizia dei fossi e di manutenzione ordinaria delle strade interne. (L'affittuario assume l'obbligo di destinare il 20% della superficie dei terreni concessi in fitto a cereali per consentire l'avvicendamento colturale, impegnandosi comunque ad osservare le regole della buona tecnica agraria.)

L'affittuario nella coltivazione del fondo dovrà utilizzare prodotti chimici e fitofarmaci rispettosi delle norme vigenti in materia di tutela ambientale. I rifiuti dovranno essere trattati secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

L'Ateneo si riserva la facoltà di accedere al fondo in qualsiasi momento per la verifica dell'osservanza delle suddette prescrizioni. La violazione degli obblighi suddetti comporterà la risoluzione automatica del contratto senza obbligo di diffida da parte dell'Ateneo.

5) Le parti convengono l'assoluto divieto di subaffitto a qualsiasi titolo.

6) L'affittuario, per il periodo di permanenza sul fondo si obbliga ad astenersi in modo assoluto di apportare ogni e qualsiasi miglioria, addizione, trasformazione o modificazione del fondo medesimo che non siano state preventivamente concordate e autorizzate con atto scritto dalla parte concedente. Rinuncia, sin d'ora, a qualsiasi indennizzo o rimborso

direttamente o indirettamente collegato alla coltivazione del fondo ed alle indennità per eventuali miglorie anche se espressamente autorizzate.

È fatto espresso divieto di installare sul fondo impianti serricoli.

7) L'affittuario, senza alcuna preventiva intimazione di rilascio da parte dell'Ateneo, si obbliga a rilasciare i beni affittati liberi da persone e cose che non appartengano allo stesso, alla data inderogabile del _____, esclusa ogni possibilità di tacita rinnovazione e senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203/82. L'affittuario si obbliga a tutti gli effetti di legge a riconsegnare nella libera e completa disponibilità del concedente il sopraccitato terreno, libero da persone, cose e residui agricoli alla data sopra citata. Decorso tale termine, il concedente è autorizzato sin d'ora ad immettersi materialmente nel fondo senza specifiche formalità o preavviso, rimanendo autorizzato a farne propri i frutti se non raccolti.

8) Per ogni giorno di ritardo nel rilascio l'affittuario sarà tenuto a pagare mensilmente, oltre i ratei di affitto, a titolo di indennità di occupazione, la somma di € 50,00 per ogni ettaro di terreno.

9) A garanzia dell'esatta e regolare esecuzione del contratto e di tutti gli obblighi previsti, disciplinata dall'art. 10 del bando, l'affittuario consegna all'Ateneo, al momento della sottoscrizione del presente contratto, a titolo di cauzione pari ad una annualità del canone mediante bonifico o fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ed all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, cc. a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e per tutta la sua durata, nei limiti dell'importo di _____ annualità rilasciata da _____.

10) L'affittuario assume la tutela e la custodia del fondo per eventuali depositi e scarichi di materiali inquinanti causati da sé e da terzi, esonerando il concedente da qualsiasi responsabilità derivante da controlli effettuati dagli organi competenti. L'affittuario è responsabile dei danni arrecati a terzi nello svolgimento dell'attività di conduzione dei terreni, nonché per i danni cagionati terzi dai fondi rimanendo esclusa ogni responsabilità dell'Ateneo.

11) Le macchine e gli attrezzi agricoli che saranno utilizzati per la conduzione dei fondi dovranno possedere i dispositivi di sicurezza previsti dal D.Lgs. n. 81/08 e successive modifiche.

12) La manodopera dovrà essere assunta nel rispetto della normativa vigente e retribuita secondo quanto previsto dai contratti collettivi di lavoro.

13) Il terreno è servito dalla condotta del Consorzio di Bonifica. L'Ateneo non assume alcuna responsabilità in ordine alla quantità ed alla qualità dell'acqua erogata. Nessun addebito potrà essere mosso al concedente per le eventuali interruzioni e disfunzioni del servizio.

Il pagamento del canone d'irrigazione verrà anticipato dall'Ateneo e rimborsato dall'affittuario entro i 30 giorni successivi al versamento da parte dell'Ateneo al Consorzio di bonifica. L'Ateneo depositerà il presente contratto presso il Consorzio di Bonifica Alto Sele che provvederà a calcolare il canone d'irrigazione. Rimangono a carico dell'Ateneo i soli tributi di bonifica.

14) L'affittuario assume a proprio onere e rischio l'attività agricola svolta sui terreni concessi in fitto, nessuna riduzione del canone potrà essere richiesta nei casi di perdita fortuita, parziale o totale dei frutti. L'affittuario assume altresì il rischio dei casi fortuiti straordinari.

15) L'affittuario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni a persone e cose dei terzi direttamente ed indirettamente connessi allo svolgimento dell'attività di conduzione del fondo.

16) L'inadempimento di uno solo degli obblighi di cui al presente contratto determina la risoluzione di diritto ai sensi dell'art 1456 c.c. e comporta l'obbligo di immediata restituzione dell'appezzamento di terreno e di risarcimento del danno. Costituisce risoluzione di diritto ai sensi dell'art 1456 c.c., in particolare ed espressamente, il mancato pagamento del canone e l'infrazione del divieto di subaffitto, l'infrazione del divieto di innovazioni e miglioramenti non autorizzati, l'installazione d'impianti serricoli, l'inadempimento agli obblighi previsti dagli artt. 4 e 11 del presente contratto.

17) Per tutto quanto non previsto o non derogato nel presente contratto, valgono le norme di cui alla Legge n. 203/82 e successive modificazioni e integrazioni.

18) Il presente contratto redatto ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82, è stato concordato e concluso con il consenso dei rappresentanti sindacali sopra costituiti, i quali, hanno preventivamente illustrato ai propri assistiti, il contenuto della Legge n. 203/82 ed in particolare gli effetti che produce l'art. 45 della legge predetta ai fini del presente accordo.

19) Le spese di registrazione e di assistenza sindacale del presente contratto faranno carico all'affittuario.

Letto, approvato specificatamente in tutti i punti il presente atto e sottoscritto.

Napoli lì, _____

Approvano espressamente ex artt. 1341 e 1342 le seguenti clausole.

Art. 3 – rivalutazione annuale del canone di affitto in base al 100% dell'indice ISTAT; **Art. 5** -divieto di subaffitto a qualsiasi titolo; **Art. 6** - rinuncia a qualsiasi indennizzo o rimborso direttamente o indirettamente collegato alla coltivazione del fondo; **Art. 7**– obbligo a rilasciare l'immobile senza preventiva disdetta in deroga all'art. 4 della legge 203/82; **Art. 8** penale per il ritardo nella riconsegna del fondo; **Art. 9** polizza fideiussoria; **Art. 14** Assunzione da parte dell'affittuario degli oneri e rischi anche quelli straordinari dell'attività agricola; **Art. 16** clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento di uno degli obblighi previsti dal contratto.

Napoli, li _____

LCS