



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**PROVINCIA DI COMO**  
**Contratto di affittanza agraria**

L'anno 0000 il giorno 00 ( ) del mese di nella sede  
della Provincia di Como, via Borgovico n. 148 – Como –

tra i signori

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Dirigente del Servizio Patrimonio. il quale  
interviene nel presente atto in nome e per conto della Provincia di Como,  
con sede in Como via Borgovico n. 148 C.F. 80004650133 – di seguito  
indicata come Provincia, Ente proprietario, Locatore -in rappresentanza  
dell'Ente medesimo ai sensi dell'art. 54, comma 5°, lettera e) del vigente  
Statuto della Provincia di Como; =====

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rappresentante della Federazione  
Provinciale della Proprietà Fondiaria di Como C.F. 80019220138 che  
assiste la Provincia di Como; =====

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in -  
\_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ aggiudicatario della Azienda  
agricola \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ P.  
IVA/C.F./ numero di iscrizione alla C.C.I.A. iscritto al Repertorio  
Economico Amministrativo (R.E.A.) con il n. - \_\_\_\_\_ e alla Sezione

Coltivatori Diretti con il n. \_\_\_\_\_, di seguito indicato come affittuario,  
conduttore =====

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a  
\_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ rappresentante della  
Confederazione \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_, che assiste l'Azienda  
aggiudicataria ;

#### PREMESSO

-che la Provincia di Como è proprietaria di vasti appezzamenti di terreni  
ad uso agricolo ubicati nei Comuni di Cassina Rizzardi e Luisago=====

-che alla scadenza della precedente affittanza agraria i terreni possono  
essere sottoposti a coltivazione allo scopo di mantenerne la destinazione  
agricola e di migliorarne il livello di fertilità e che,  
contemporaneamente, per gli stessi sono preservati i diritti di proprietà  
della Provincia di Como=====

-che al fine di mantenere il valore agronomico dei terreni, utilizzando i  
terreni anche come presidio di gestione ambientale, la Provincia intende  
mantenere la vocazione agricola dei terreni utili allo scopo,  
consentendone l'uso mediante la stipulazione di un contratto di affitto in  
deroga ex art. 45 della Legge 203/82=====

#### CIO' PREMESSO

Dovendosi ora perfezionare l'atto, previa ratifica e conferma della  
narrativa che precede, che dichiarano parte integrante e sostanziale del  
presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:=====

1 – la Provincia di Como , come sopra rappresentata, nell'ottica di una  
gestione programmata dei beni di proprietà, nel rispetto della loro

naturale vocazione agricola e per accrescerne la funzione di presidio ambientale, concede in affitto i terreni di cui all'elenco allegato al presente contratto sotto la lettera A) che forma parte integrante del presente atto alle condizioni di seguito descritte che sono inderogabili e imprescindibili fra loro.=====

2 – la durata del presente contratto viene di comune accordo stabilita in nove annate agrarie ed andrà pertanto a scadere il 10 novembre 2023, fermo l'obbligo della disdetta da inviarsi con preavviso di dodici mesi, con le formule e le modalità di cui all'art. 4 della Legge 203/1982. ===

Agli effetti del canone d'affitto, l'annata agraria 2014/2015 si intende completa anche se la stipula ha avuto luogo durante il corso dell'annata medesima.=====

3 – il canone annuo viene stabilito, conformemente all'offerta effettuata in esito all'avviso pubblico e determinato in €                      a corpo per ogni singola annata agraria.=====

Il canone dovrà essere corrisposto in un'unica rata anticipata non più tardi del 30 novembre (per il primo anno il pagamento dovrà effettuarsi prima della stipula del contratto) nel domicilio dell'Ente proprietario mediante versamento su c./c. Banca Intesa San Paolo via Borgovico n. 146 ,Como IBAN IT44V0306910910009134209944 e sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno . Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 100% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto

canone decorreranno gli interessi legali indipendentemente da qualsiasi apposita richiesta.=====

Ritardandosi il pagamento del canone come sopra stabilito per oltre tre mesi, l'Ente proprietario avrà diritto alla risoluzione in tronco del contratto senza che si renda necessaria diffida giudiziaria, oltre che al risarcimento dei danni.=====

4 – A garanzia del regolare pagamento del canone d'affitto e dell'esatta osservanza delle obbligazioni dell'affittuario il conduttore dovrà prestare garanzia per un valore corrispondente ad una annata di affitto. Tale cauzione potrà essere fornita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa e dovrà essere prestata prima della stipula del contratto. Ove l'affittuario, diffidato dall'Ente proprietario, non vi provveda entro trenta giorni dal ricevimento della diffida, l'Ente proprietario avrà diritto alla immediata risoluzione del rapporto ed al risarcimento dei danni.==

L'affittuario deposita - a titolo di garanzia - =====

.....

.....

sulla quale l'Ente proprietario avrà diritto di rivalersi anche per ogni danno che venisse a derivargli da colpa od inosservanza delle pattuite condizioni, senza pregiudizio dei maggiori diritti che eventualmente all'Ente stesso potessero competere.=====

5 – i terreni disponibili del compendio immobiliare di proprietà della Provincia da concedere in affitto alla Azienda succitata vengono indicati nell'elenco e nell'estratto mappa di cui agli allegati A) e B)=====

6 - Per il soddisfacimento degli interessi in materia ambientale di cui è portatrice la Provincia, l'affittuario si obbliga specificatamente ad ottemperare quanto di seguito indicato :=====

a) conduzione generale dei terreni, con coltivazione del 15% circa della superficie affittata a cereali con semina autunnale, ad esclusione della prima annata agraria; =====

b) coltivazione razionale dei terreni=====

c) impegno ad effettuare periodicamente una adeguata concimazione organica dei terreni onde garantirne la produttività. =====

La violazione di tali obbligazioni costituisce grave inadempimento contrattuale e dà luogo, di diritto, alla risoluzione del contratto.=====

7 - la Provincia di Como, in corso di contratto, potrà procedere alla vendita a terzi dei terreni, con eventuali fabbricati annessi, fino ad una percentuale del 30% della superficie concessa in affitto, terreni che dovranno essere lasciati liberi immediatamente dietro richiesta, senza riconoscere all'affittuario alcun indennizzo, salvo gli eventuali frutti pendenti. Le riduzioni di superficie daranno luogo esclusivamente a variazioni del canone d'affitto in proporzione alla quantità di terreno sottratto.=====

Quanto previsto dal presente articolo si applica anche in caso di cambio di destinazione urbanistica dei terreni. In tale eventualità l'affittuario rinuncia a quanto previsto dall'art. 43 e dall'art. 50 della legge 203/82, fatto salvo, comunque, il rimborso dei frutti pendenti e/o delle coltivazioni in atto al momento del rilascio.=====

Superata la suddetta percentuale del 30% viene riconosciuta alle parti la facoltà di risolvere il contratto: =====

-in caso di risoluzione da parte dell'affittuario, nulla è dovuto da parte dell'Ente proprietario; =====

- in caso di risoluzione da parte dell'Ente proprietario verrà riconosciuto all'affittuario un indennizzo commisurato alla superficie ed al canone delle annualità residue. =====

Nel caso in cui l'affittuario intenda mantenere il rapporto contrattuale, il canone annuale verrà rapportato alla superficie utilizzata. =====

8 -L'affittuario non può concedere ad altri il fondo senza il consenso dell'Ente proprietario =====

9 - il rischio dei casi fortuiti ordinari ( fulmine, grandine, brina, siccità e simili) è assunto dall'affittuario restando invece escluso quello dei casi fortuiti straordinari ( es. danni da guerra , inondazioni inconsuete. ecc..)

Nel caso di frutti pendenti che dessero luogo a liquidazione e di indennizzi da parte di Enti o autorità, l'importo andrà a beneficio dell'affittuario. =====

10 - l'affittuario dovrà conservare un quaderno di campagna su cui riportare l'elenco dei prodotti fertilizzanti, diserbanti e fitofarmaci con le rispettive quantità distribuite periodicamente sui campi in affitto. =====

11 - l'affittuario si obbliga ad usare il fondo concesso con ogni cura e con la diligenza del buon padre di famiglia, astenendosi dal recare danni o deterioramenti al fondo e secondo la buona tecnica agraria. =====

Inoltre si impegna a: =====

a) vigilare, affinché i danni suddetti non siano arrecati da altri, non siano create nuove servitù passive, non vengano alterati o danneggiati i confini, le ragioni d'acqua, i diritti in genere.=====

b) esercitare le servitù attive al fine di impedire la prescrizione=====

c) notificare immediatamente all'Ente proprietario qualunque atto o fatto che turbi lo stato del possesso e delle servitù attive.=====

d) opporsi e, ove occorra, ad agire contro terzi per molestie al pacifico godimento del fondo ed accessori, quando la turbativa di possesso non sia fondata sulla pretesa di diritti verso la cosa concessa in uso. =====

L'Ente proprietario, per suo conto, si obbliga ad agire contro i terzi per le molestie che fossero recate all'affittuario in conseguenza di azioni relative al diritto di proprietà del fondo e suoi accessori.=====

12 - In deroga agli artt. 16 ss. della Legge 203/1982 ed a ogni altro disposto di legge, è fatto divieto all'affittuario di eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni non separabili senza nocumento della cosa locata e trasformazioni di ordinamenti produttivi in mancanza di espresso consenso del locatore. In ogni caso l'affittuario rinuncia a qualsiasi diritto derivante da miglioramenti, in particolare all'indennità prevista dall'art. 17 della Legge 203/1982, alla ritenzione prevista dall'art. 20 della stessa legge, nonché ad eventuali proroghe o prelazioni connesse alla esecuzione di miglioramenti. Le addizioni separabili dal bene locato saranno dall'affittuario rimosse al termine del rapporto, salvo che il locatore preferisca ritenerle, corrispondendone all'affittuario il valore al momento del rilascio.=====

13 - L'Ente proprietario ha, in qualunque tempo ,la facoltà di esaminare o di far esaminare dai Tecnici del Servizio Agricoltura o da altre persone di sua fiducia se vengano dall'affittuario osservati tutti gli obblighi che gli incombono per il presente contratto ed ai sensi di legge.=====

A conclusione dell'annata agraria, pervio sopralluogo congiunto, verrà redatto, inoltre, un verbale circa la conduzione dei lavori e le eventuali opere di miglioria. =====

14 -in caso di espropriazione per pubblico interesse o di occupazione temporanea le parti faranno riferimento alle vigenti norme di legge:=====

15 - L'affittuario, presa conoscenza che al presente contratto si applicano, per quanto compatibili, i principi di cui al Codice di comportamento approvato con D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, con nota in data \_\_\_\_\_, agli atti dell'ufficio, ha dichiarato, ai sensi degli artt. 2 comma 3 e 17 comma 1 del citato D.P.R. n. 62/2013, di aver preso visione e ricevuto copia del suddetto codice di comportamento. =====

16 -Il presente contratto viene stipulato in deroga ,ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge 3.5.1982 n. 203 ,con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali . L'affittuario prende atto che le disposizioni del presente contratto comportano la rinuncia ai diritti previsti dalla legge quali , ad esempio, quelli relativi a contestazione previa di inadempimenti, termine per sanare l'inadempimento, equo canone, indennizzi, indennità o ritenzioni derivanti dall'esecuzione di miglioramenti.=====



17 -tutte le spese relative e conseguenti al presente contratto, nessuna  
eccettuata od esclusa, comprese anche quelle di pubblicazione,  
rimangono a carico dell'affittuario.=====

Consta di n. fogli scritti mediante mezzo elettronico , occupati per  
intere facciate e righe.=====

Como, letto approvato e sottoscritto

IL DIRIGENTE

ORGANIZZAZIONE SINDACALE PROPRIETA'

L'AFFITTUARIO

ORGANIZZAZIONE SINDACALE AFFITTUARIO

Agli effetti dell'art. 1341 C.C. l'affittuario dichiara di aver letto ed  
approvare specificatamente tutti gli articoli del presente contratto ed in  
particolare gli articoli da 1 a 17.

IL DIRIGENTE

ORGANIZZAZIONE SINDACALE PROPRIETA'

L'AFFITTUARIO

ORGANIZZAZIONE SINDACALE AFFITTUARIO