

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

- Redatto ai sensi dell'art. 45 legge n. 203/82 -

L'anno duemila _____, il giorno _____ del mese di _____ in Napoli alla
Via Pietro Metastasio 25 presso la sede della U.O.D. Patrimonio Regionale -
Direzione Generale per le Risorse Strumentali della Regione Campania, con il
presente atto valido a tutti gli effetti di legge:

TRA

la **REGIONE CAMPANIA** – C.F. 80011990639, nella persona del Dirigente della
U.O.D. Patrimonio Regionale **Avv. Marco Merola** (di seguito denominato
“locatore”), nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica in Napoli alla
Via Metastasio 25, in virtù della delega di cui al Decreto Dirigenziale –Dip. 55.15 –
n. 299 del 02/04/2014

E

Il Sig. **Di Perna Carmelo**, nato a _____ il _____, e residente in _____ ()
alla via _____, _____ - C. F. _____, che di seguito verrà denominato
“conduttore”,

ALLA PRESENZA

del Dott. _____, nato a _____ il _____, delegato della
Associazione _____, che sottoscrive il presente contratto ai sensi dell'art. 45
della Legge 203/1982, nella qualità di rappresentante sindacale del predetto
conduttore;

PREMESSO

- che con proprio decreto dirigenziale n. _____ del _____ è stato disposto di
concedere in locazione, ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/1982 e s.m. e i., al sig.
Di Perna Carmelo innanzi generalizzato il suolo di proprietà regionale riveniente dal

disciolto Ersac ubicato nel Comune di Capaccio (SA) e riportato in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 15 con le particelle n. 867, n. 325, n. 578 e n. 1361, della estensione complessiva di ha 3.07.40 come da copia di estratto della mappa catastale allegato che forma parte integrante del presente contratto;

si conviene e si stabilisce quanto segue:

Art. 1 - La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - Con la sottoscrizione del presente atto il locatore, concede in affitto al Sig. Di Perna Carmelo, che accetta, il fondo sopra descritto, avente estensione complessiva di ha 3.07.40. Le coltivazioni ammissibili sono quelle in atto praticate, con divieto assoluto di impiantare qualsiasi altra coltura, sotto pena di immediata risoluzione del presente contratto e di risarcimento del danno.

Art. 3 - Al conduttore, per il periodo di permanenza sul fondo è fatto divieto assoluto di apportare ogni e qualsiasi miglioria, addizione, trasformazione o modificazione del fondo medesimo ed ai suoi annessi e pertinenze che non siano state preventivamente concordate e autorizzate con atto scritto del locatore.

Art. 4 - Il conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto, rinuncia contestualmente a qualsiasi indennizzo per eventuali pregresse migliorie apportate al fondo.

Art. 5 - La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data dell'11/11/2014 e con scadenza al 10/11/2020. Il conduttore entro tale data dovrà rilasciare il fondo libero da persone e da cose che non appartengano al fondo medesimo. Detta scadenza è da considerarsi perentoria - per legge e per patto - senza bisogno di preventiva disdetta da parte del locatore pur rimanendo salva la facoltà di recesso anticipato, da parte del conduttore, previo avviso di mesi dodici a mezzo di

lettera raccomandata a.r.. Pertanto, trascorsa tale data di scadenza, il locatore è autorizzato sin d'ora ad immettersi materialmente nel fondo senza specifiche formalità o preavviso e quali che siano i frutti pendenti. E' espressamente esclusa ogni tacita proroga del presente contratto. Il conduttore interessato al rinnovo dovrà, prima di dodici mesi dalla scadenza, avanzare specifica richiesta a mezzo di lettera raccomandata a.r..

Art. 6 - In caso di alienazione, al conduttore sarà riservato, come per legge il diritto di prelazione.

Art. 7 - Il canone di affitto annuale, avuto riguardo della competente indicazione fornita con nota Prot. n. 2014.0478295 del 09/07/2014 dalla U.O.D. Servizio Territoriale Provinciale di Salerno – Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali, viene di comune accordo fissato in € 3.572,25 (tremilacinquecentosettantadue/25) per annata agraria, da corrispondersi in unica soluzione anticipata entro e non oltre il giorno 10 del mese di novembre di ciascun anno, mediante versamento sul conto corrente postale n. 21965181 intestato a Regione Campania - Servizio Tesoreria Napoli, oppure sul conto corrente bancario n. 40/05 intestato a Regione Campania – Servizio Tesoreria l'Istituto San Paolo Banco Napoli, Agenzia Via Forno Vecchio 36 Napoli, codice IBAN IT40 I010 1003 5930 0004 0000 005, indicando l'anno in cui si riferisce il pagamento

Art. 8 - Tra le parti si conviene inoltre che il canone di affitto come innanzi stabilito sarà sottoposto ogni anno alla rivalutazione in ragione dei valori I.S.T.A.T. che verranno fissati annualmente per i prodotti agricoli; tale rivalutazione dovrà essere corrisposta dal conduttore in via automatica, senza necessità di richiesta da parte del locatore.

Art. 9 - Al conduttore competeono gli annuali oneri consortili relativi all'irrigazione

e quant'altro dovuto;

Art. 10 - Sono assolutamente vietati il subaffitto e la subconcessione, totale o parziale, del fondo; l'inadempimento costituisce motivo di risoluzione contrattuale di cui all'art. 5 della legge 203/82.

Art. 11 - Il conduttore assume l'obbligo di coltivare il fondo agricolo in affitto attenendosi alle regola della buona tecnica agraria e si obbliga, altresì, a mantenere le siepi ove esistano, fare rispettare i confini e le servitù attive, impedire la costruzione di servitù e occupazioni, anche temporanee, nonché qualsiasi altro abuso, dovendo subito avvertire la Regione Campania con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Le omissioni contemplate costituiscono grave inadempimento contrattuale, così come disposto dall'art. 5 legge 203/82, e causa di risoluzione del rapporto locativo.

Art. 12 - La consegna del bene sarà formalizzata giuridicamente mediante redazione e sottoscrizione di un verbale di consistenza in contraddittorio tra le parti.

Art. 13 - Il rapporto locativo si risolverà in danno del conduttore, ai sensi e nei modi di cui all'art. 5 della Legge 203/82, in caso di grave inadempimento contrattuale, in particolare in relazione alla mancata osservanza della normale e razionale coltivazione del fondo e alla conservazione e manutenzione del medesimo e delle attrezzature relative, come anche per la mancata corresponsione di una sola annualità relativa al canone pattuito.

Art. 14 – Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per tutti i danni prevedibili ed imprevedibili, diretti e indiretti, a persone o cose che possano verificarsi per fatto od omissione di terzi nel fondo affittato, come pure è esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 15 - Il conduttore assume la tutela e custodia del fondo per eventuali depositi e scarichi di materiali inquinanti causati da se e da terzi, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità derivanti da controlli effettuati dagli organi competenti.

Art. 16 - Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo da parte di proprio personale, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono.

Art. 17 – Ogni modifica al presente contratto dovrà essere disposta solo con atto scritto con l’assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali.

Art.18 - Le parti dichiarano che quanto pattuito e convenuto con il presente contratto
è conforme alle loro effettive volontà e reciproco interesse, si danno
vicendevolmente atto che, per quanto non previsto dagli articoli del presente
contratto, fanno riferimento alla legislazione agraria, alla legge 203/82 e al codice
civile. Le parti concordano quale Foro competente esclusivo, in caso di controversie,
il Foro di Salerno, demandandogli competenza in via esclusiva ex art. 29, Il comma
del c.p.c. Per quanto non espressamente contemplato, si rimanda alla legislazione
statale, regionale e comunitaria vigente in materia.

Art. 19 - Le spese di registrazione e quelle relative all'assistenza sindacale saranno a
completo carico della parte conduttrice.

Art. 20 - Tutte le clausole del presente atto si intendono essenziali, per cui la
violazione anche di una di esse, comporterà la risoluzione contrattuale ipso-jure per
grave inadempimento.

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

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

IL RAPPRESENTANTE DELL'ORGANIZZAZIONE SINDACALE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del C.C., le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE