Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.

GARA PER UTILIZZO DEI TERRENI NEI COMUNI DI SCALENGHE E AIRASCA

SCHEMA CONTRATTO DI AFFITTO

Data: Agosto 2015	
Facility Management Geom. Andrea ALTINA	Il Direttore Generale Ing. Marco ACRI

CONTRATTO DI AFFITTO

Sono convenuti presso la sede della SMAT S.p.A. di Torino i Signori:

Dott. Ing. Paolo Romano per la **SMAT S.p.A.**, con sede in Torino C.so XI Febbraio n.14 – C.F.07937540016 , domiciliato per la carica presso la sede della Società nonchè il xxxxxxxxxx per l' xxxxxxxxxxxxxx Via xxxxxxxxxx P.IVA. xxxxxxxxxx

PREMESSO CHE

- la SMAT S.p.A. ha in gestione d'uso i seguenti immobili:

Comune	Foglio	Mappali	Superficie mq
AIRASCA	30	34	743
AIRASCA	30	36	48.573
AIRASCA	30	40	1.346
SCALENGHE	29	75	4.747
SCALENGHE	30	1	2.199
SCALENGHE	30	4	3.700
SCALENGHE	30	7	27.182
SCALENGHE	30	9	96.175
SCALENGHE	30	10	9.415
SCALENGHE	30	16	33.069
SCALENGHE	30	22	98.976
SCALENGHE	30	25	109.803
SCALENGHE	30	30	41.224
SCALENGHE	30	32	87.635
SCALENGHE	31	2	3.875
SCALENGHE	31	3	73.489
SCALENGHE	31	6	31.835
SCALENGHE	31	7	41.659
SCALENGHE	31	8	66.050
SCALENGHE	31	9	6.997
SCALENGHE	31	11	9.297
SCALENGHE	31	41	32.066
SCALENGHE	31	47	4.969
SCALENGHE	31	83	78.083
SCALENGHE	31	86	83.943
SCALENGHE	31	88	19.208
SCALENGHE	31	90	24.601
SCALENGHE	32	15	33.310

SCALENGHE	33	16	3.107
SCALENGHE	33	40	5.009
SCALENGHE	34	3	873
SCALENGHE	34	4	446
SCALENGHE	34	5	9.239
SCALENGHE	34	23	15.981
SCALENGHE	34	24	1.125
SCALENGHE	34	48	4.727
SCALENGHE	34	51	6.543
SCALENGHE	34	52	1.671
SCALENGHE	34	53	31.752
SCALENGHE	34	54	3.661
SCALENGHE	34	55	2.781
SCALENGHE	35	1	3.703
SCALENGHE	35	2	3.553
SCALENGHE	35	3	1.830
SCALENGHE	35	4	4.695
SCALENGHE	35	5	1.240
SCALENGHE	35	6	3.490
SCALENGHE	35	7	433
SCALENGHE	35	8	2.944
SCALENGHE	35	9	2.229
SCALENGHE	35	10	288
SCALENGHE	35	11	14.637
SCALENGHE	35	12	1.234
SCALENGHE	35	13	90.406
SCALENGHE	35	14	275
SCALENGHE	35	15	8.994
SCALENGHE	35	16	33.365
SCALENGHE	35	18	376
SCALENGHE	35	19	1.182
SCALENGHE	35	20	10.512
SCALENGHE	35	21	37.686
SCALENGHE	35	22	7.521
SCALENGHE	35	23	2.535
SCALENGHE	35	24	18.786
SCALENGHE	35	26	3.803
SCALENGHE	35	28	24.688
SCALENGHE	35	29	2.042
SCALENGHE	35	30	691
SCALENGHE	35	31	3.740
SCALENGHE	35	32	660
SCALENGHE	35	33	631
SCALENGHE	35	34	2.049
SCALENGHE	35	35	3.648
SCALENGHE	35	37	4.314
SCALENGHE	35	38	377
SCALENGHE	35	40	1.072

SCALENGHE	35	41	4.965
SCALENGHE	35	51	130.992
SCALENGHE	35	53	98.927
SCALENGHE	35	57	42.730
SCALENGHE	36	116	2.856
SCALENGHE	37	62	5.250
SCALENGHE	37	63	7.600
SCALENGHE	37	68	2.131
SCALENGHE	37	99	70
SCALENGHE	37	100	7.929
SCALENGHE	37	142	8.461
SCALENGHE	37	144	35.519
SCALENGHE	48	9	16.666
SCALENGHE	49	19	3.099

Somma aree	1.827.908

- meglio descritti con confini, consistenza e dati catastali nel prosieguo del presente atto;
- la stessa SMAT intende concedere in affitto i suddetti fondi ai sensi della legge 3 maggio 1982 n. 203, della legge 22 luglio 1966 n. 606 e degli articoli 1628 e seguenti del codice civile al signor/Azienda **xxxxxxxxxxxxxx;**
- il Signor/Azienda **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** dichiara di avere la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- l'affittuario agisce anche a nome e per conto del proprio nucleo familiare ed aziendale e pertanto, ai sensi dell'articolo 48 della Legge 203/82, rappresenta e rappresenterà a tutti gli effetti anche per la rappresentanza giudiziale la propria famiglia e la propria azienda.

Quanto sopra premesso, le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1) La SMAT S.p.A. concede in affitto al Signor **xxxxxxxxxxxxxxxx** i fondi di mq. 1.827.908, i cui confini le parti dichiarano di ben conoscere. I fondi si intendono senza scorte, liberi da persone, da impegni contrattuali con terzi e da qualsiasi onere che ne limiti la disponibilità.
2) Il presente affidamento ha la durata di anni 12 (decorrenza ' - scadenza 28/02/2027), senza obbligo alcuno da parte proprietaria di comunicare disdetta

all'affittuario che viene data oggi, ora per allora, e dalle parti accettata, in espressa deroga alle vigenti norme di Legge in materia di durata del contratto di affitto di fondi rustici ed in particolare in deroga ai disposti di cui alla Legge 11 Febbraio 1971 n. 11, della Legge 3 Maggio 1982 n. 203, nonché del Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 228, art. 5.

3) E' fatta in ogni caso salva alla parte affittuaria la facoltà di recedere dal contratto, nei modi e nei termini previsti dall'art. 5 della Legge 203/82.
4) Alla data di scadenza prevista, i terreni dovranno essere riconsegnati liberi e sgombri da ogni coltura e materiale, con l'obbligo dell'estirpazione delle eventuali ceppaie; a garanzia della messa in pristino dello stato dei luoghi, l'affittuario dovrà presentare - contestualmente alla richiesta di autorizzazione ai lavori di abbattimento - una fidejussione del valore di 100.000 euro .
5) Per l'intera durata del contratto sono a carico Smat le imposte e le tasse relative alla proprietà fondiaria, mentre sono a carico della parte affittuaria le imposizioni relative al reddito agrario.
6) In caso l'Affittuario intenda destinare i suddetti fondi a piantamento a legno, dovrà rispettare le seguenti distanze minime:
   - strisce tagliafuoco per colture di resinose: larghezza 30 metri;
   - strisce tagliafuoco per colture a pioppo e latifoglie: 15 m;
   - da tubazioni e cavi interrati: 10 metri dall'asse, indipendentemente dalla specie arborea;
   - da strade, linee elettriche aeree: per pioppi e latifoglie 25 metri dall'asse, per resinose 15 metri dall'asse.
   - da manufatti: 25 metri dal filo esterno, indipendentemente dalla specie arborea.

   A garanzia del rispetto delle distanze minime sopra indicate, in caso di discrepanza rilevata dal Direttore dell'esecuzione del Contratto, verrà addebitata una penale di € 500,00 per ogni difformità riscontrata.
7) In caso l'Affittuario intenda destinare i suddetti fondi a piantamento a legno, dovrà inoltre:
   a. accollarsi l'onere della coltivazione a prato stabile e della relativa sfalciatura (minimo due tagli annui, tre su richiesta SMAT) delle zone libere da piantamento ma comunque ricomprese tra le aree oggetto di Gara; l'Affittuario avrà il preciso

impegno di mantenere sgombra da vegetazione la striscia di 10 metri lungo tutto il perimetro di ogni singolo lotto di piantamento.

b. Prima dell'abbattimento delle piante dovrà essere effettuato un sopralluogo congiunto per concordare il percorso degli autocarri e dei mezzi necessari all'abbattimento e alla successiva movimentazione del prodotto di risulta; constatato lo stato manutentivo delle strade interessate, al termine dei lavori dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi;

c. Il transito sul percorso concordato dovrà avvenire con mezzi di peso complessivo non superiore a tonnellate (t) 24.

d. L'inizio dei lavori non potrà avvenire prima di aver trasmesso per iscritto a questa Società i nominativi del personale autorizzato ad eseguire i lavori e senza preventivamente aver trasmesso a questa Società il PSS dell'impresa esecutrice.

e. L'inizio dei lavori – sia per il piantamento che per l'abbattimento - non potrà avvenire prima di aver richiesta per iscritto a questa Società la relativa autorizzazione; saranno esclusi tassativamente i periodi di grande piovosità, per evitare di compromettere il fondo delle strade di servizio;

f. Nel corso degli abbattimenti l'Affittuario dovrà adottare tutti i provvedimenti atti a tutelare le condotte e i cavidotti SMAT. Tutti gli oneri per la realizzazione di tali provvedimenti saranno a totale carico dell'Affittuario.

A garanzia del rispetto di quanto sopra indicato, in caso di discrepanza rilevata dal Direttore dell'esecuzione del Contratto verrà addebitata una penale di € 500,00 per ogni difformità riscontrata.

8) Nel caso in cui l'Affittuario intenda coltivare le aree in oggetto a prato stabile e/o a qualunque altra coltura erbacea industriale a regime intensivo, dovrà:

g. accollarsi l'onere della relativa sfalciatura con un minimo di tre tagli annui;

h. mantenere sgombra da vegetazione la striscia di 10 metri lungo tutto il perimetro di ogni singolo lotto;

i. Prima dell'inizio del raccolto e/o di qualunque altra lavorazione che preveda un uso intensivo di macchine agricole, dovrà essere effettuato un sopralluogo

congiunto per concordare il percorso dei mezzi agricoli per la raccolta e per la successiva movimentazione del prodotto; constatato lo stato manutentivo delle strade interessate, al termine dei lavori dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi;

j. Il transito sul percorso concordato dovrà avvenire con mezzi di peso complessivo non superiore a tonnellate (t) 24.

k. L'inizio dei lavori non potrà avvenire prima di aver trasmesso per iscritto al Direttore per l'esecuzione del contratto i nominativi del personale autorizzato ad eseguire i lavori e senza preventivamente aver trasmesso a questa Società il PSS dell'impresa esecutrice.

l. L'inizio dei lavori – sia per il raccolto che per qualunque lavorazione che preveda un uso intensivo di mezzi agricoli - non potrà avvenire prima di aver richiesta per iscritto a questa Società la relativa autorizzazione; saranno esclusi tassativamente i periodi di grande piovosità, per evitare di compromettere il fondo delle strade di servizio;

m. Nel corso del raccolto e/o delle lavorazioni agricole del fondo, l'Affittuario dovrà adottare tutti i provvedimenti atti a tutelare le condotte e i cavidotti SMAT. Tutti gli oneri per la realizzazione di tali provvedimenti saranno a totale carico dell'Affittuario.

A garanzia del rispetto di quanto sopra indicato, in caso di discrepanza rilevata dal Direttore dell'esecuzione del Contratto verrà addebitata una penale di € 500,00 per ogni difformità riscontrata.

9) In caso la SMAT S.p.A. abbia la necessità dei fondi affittati per ragioni inerenti allo svolgimento dell'esercizio e/o di interesse pubblico, si riserva la facoltà di revocare il Contratto in oggetto, totalmente o parzialmente, in qualunque momento e con il semplice preavviso di tre mesi. L'Affittuario avrà diritto in tal caso ad un indennizzo commisurato al mancato godimento del terreno concesso limitatamente ed unicamente riferibile allo sfruttamento previsto dal Contratto e per la sola superficie oggetto della revoca, oltre i danni dei frutti pendenti per le coltivazioni in corso.

10) In caso la SMAT S.p.A. abbia la necessità dei fondi concessi in locazione a semplice richiesta senza nulla abbia a pretendere l'affittuario i fondi andranno restituiti liberi e sgombri da persone e cose anche prima della scadenza del contratto.

11) Il canone di affitto viene dalle parti concordato nella misura annua di € xxxxx (xxxxxxxxxxi/00) oltre Iva pagabili ad emissione fattura SMAT S.p.A. entro e non oltre il 15 gennaio di ogni anno.

12) Detto canone sarà soggetto a variazioni annuali degli indici del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall'ISTAT, ponendosi come base iniziale pari a 100 l'indice suddetto alla data di sottoscrizione del contratto e per termine di riferimento finale l'indice relativo all'ultimo mese di annualità di affitto precedente a quella da iniziarsi ed in riferimento alla quale si dovrà operare la revisione. La mancata disponibilità degli indici al momento stabilito per il pagamento di ciascuna annualità di canone non esonera l'Affittuario dal pagamento dello stesso nella misura di base e le eventuali differenze dovranno essere da lui regolate entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta fatta da Smat.

13) L'affittuario dichiara di essere a conoscenza del **Decreto della Presidente della Giunta Regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R " Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n.61)** e dichiara di attenersi a tale normativa per l'uso del fondo dato in affitto; l'Affittuario inoltre dovrà servirsi degli immobili qui descritti per l'uso determinato dalla natura degli stessi con divieto di apporvi modifiche, sarà tenuto alla custodia dei beni con la diligenza del buon padre di famiglia e sarà responsabile di ogni abuso di terzi non tempestivamente segnalato alla proprietà.

14) Sono vietati il subaffitto totale o parziale dei beni locati e qualsiasi subconcessione a terzi, anche a titolo provvisorio e/o gratuito. L'eventuale inosservanza in merito darà diritto alla proprietà di risolvere il contratto senza ulteriori indugi, con la riconsegna immediata da parte affittuaria dei terreni e ciò in deroga a quanto previsto dall'art. 21 della Legge 203/82. E' altresì vietato far svolgere presso i fondi in oggetto alcuna attività da personale non dipendente direttamente dall' Affittuario.

15) La parte affittuaria si impegna a vigilare affinché non vengano modificati i confini e create servitù ai beni oggetto della presente scrittura.

16) Eventuali migliorie, addizioni o trasformazioni ai beni locati, dovranno essere preventivamente pattuite di volta in volta e di comune accordo tra le parti. Qualora dette opere venissero apportate senza la preventiva autorizzazione scritta della proprietà, non saranno dalla medesima riconosciute e compensate; ciò in espressa deroga agli artt. 16 e seguenti della Legge 203/82.

17) L'Affittuario, in espressa deroga alle vigenti norme di Legge in materia di durata del contratto di affitto di fondi rustici ed in particolare in deroga ai disposti di cui alla Legge 11 Febbraio 1971 n. 11, di cui alla Legge 3 Maggio 1982 n. 203, nonché del Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 228, art. 5, dichiara esplicitamente di rinunciare ad ogni qualsivoglia diritto di proroga dei contratti agrari a lui eventualmente spettante al termine del presente affidamento impegnandosi a rilasciare i fondi oggetto della presente scrittura nei termini precisati al precedente punto 2 (due).

18) L'Affittuario dichiara inoltre di rinunciare alla retribuzione dell'indennità di fine rapporto a lui eventualmente spettante al termine del presente contratto e pertanto nulla gli sarà dovuto, al momento del rilascio, a qualsivoglia titolo dalla proprietà (durata, proroga, canone, equo-canone, migliorie, indennità ex articoli 43 e 50 Legge 203/82, prelazione sull'affitto, incremento legnoso, colonica, etc., nulla escluso od eccettuato).

19) Il presente contratto si intenderà risolto ipso jure et facto e senza necessità alcuna di costituzione dell'Affittuario in mora ove l'Affittuario non provveda al pagamento dei canoni, anche per la parte integrativa, entro il termine di pagamento come innanzi stabilito.

20) In ogni caso espressamente convengono le parti che:

la violazione anche di una sola delle clausole del presente contratto da parte dell'Affittuario comporterà ipso jure et facto la sua risoluzione senza necessità alcuna di costituzione in mora;

a parte ogni ulteriore conseguenza risolutoria, ogni e qualsiasi ritardo nei pagamenti da parte dell'Affittuario comporterà a suo carico un interesse di mora nella misura convenuta del 10% annuo;

21) La risoluzione del contratto comporterà in ogni caso, ed in aggiunta all'interesse moratorio di cui innanzi, il risarcimento del maggior danno a carico dell'Affittuario.

22) Le parti convengono infine che il presente contratto si intenderà risolto di diritto in caso di esproprio o di occupazione d'urgenza dell'immobile da parte dell'autorità ed a far data dal provvedimento amministrativo; in tale ipotesi nessuna indennità spetterà ad alcun titolo all'Affittuario.

23) Resta inteso tra le parti che, allo scadere del presente contratto, qualora fosse intenzione della proprietà concedere nuovamente in affitto i fondi di cui alla presente scrittura, a parità di offerta verrà privilegiato l'attuale Affittuario.

CLAUSOLE FINALI

24) Ogni e qualsiasi aggiunta e/o modificazione al presente contratto dovrà rivestire la forma scritta ad substantiam.

25) Le spese di registrazione del presente contratto le parti concordano che saranno sostenute nella misura del 50% ciascuno.

26) Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della legge 3 maggio 1982 n. 203, della legge 22 luglio 1966 n.606, della legge 11 febbraio 1971 n.11, nonché in quanto compatibili, degli articoli 1628 e seguenti del Codice Civile.

27) Il presente contratto è sottoposto alla Legge Italiana. Il testo in lingua italiana è l'unico facente fede quale testo autentico.

Letto, confermato e sottoscritto.
Torino, li

Il Locatore
Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SMAT S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Dott. Ing. Paolo ROMANO

Il LOCATORE e l'AFFITTUARIO dichiarano di approvare specificatamente le seguenti clausole: art. 4, art. 7, art 9, art 13, art. 14.

Il Locatore
Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx

SMAT S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Dott. Ing. Paolo ROMANO