

Società Metropolitana Acque Torino S.p.A.



**GARA PER UTILIZZO DEI TERRENI
NEI COMUNI DI SCALENGHE E AIRASCA**

DISCIPLINARE TECNICO

Data: Agosto 2015

Facility Management
Geom. Andrea ALTINA

Il Direttore Generale
Ing. Marco ACRI

1. SMAT S.p.A. ha in gestione d'uso dalla città di Torino sino al 2027 - a seguito della Convenzione Quadro registrata a Torino il 26/03/1997 - i fondi agricoli illustrati nella planimetria (Allegato A) e descritti nell'Allegato B;
2. 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 dell' articolo 1628 del CC;
3. Il contratto avrà durata dal 01/01/2016 al 28/02/2027 senza obbligo alcuno da parte di SMAT 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.
4. 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.
5. Al termine dell'affitto, 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 .
6. Il canone di affitto richiesto è di € 60.000 annui e dovrà essere corrisposto annualmente ad emissione fattura da parte di SMAT S.p.A., entro e non oltre il 15 gennaio; il contratto che si verrà a stipulare si intenderà risolto – vedi art. 21 del presente Disciplinare Tecnico – in caso di mancato pagamento.
7. 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 dalla SMAT.

8. 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.
9. L'Affittuario dovrà agire 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.
10. L'Affittuario dovrà presentare a SMAT una dettagliata e puntuale proposta progettuale circa l'utilizzo dei fondi suddetti; tale proposta dovrà essere comprensiva di:
 - a) planimetria su base catastale riportante le colture praticate sui suddetti fondi agricoli;
 - b) in caso di piantamento, dovrà essere evidenziata l'osservanza delle fasce di rispetto indicate all'art. 11;
 - c) apposito PUFF, redatto da Tecnico abilitato sulla base delle colture proposte.
11. 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.

12. In caso l'Affittuario intenda destinare i suddetti fondi a piantamento a legno, dovrà inoltre:

- a. accollarsi anche 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 richiesto 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.

13. 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:

- a. accollarsi l'onere della relativa sfalcatura con un minimo di tre tagli annui;
- b. mantenere sgombra da vegetazione la striscia di 10 metri lungo tutto il perimetro di ogni singolo lotto;
- c. 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;
- d. Il transito sul percorso concordato dovrà avvenire con mezzi di peso complessivo non superiore a tonnellate (t) 24.
- e. 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.
- f. 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 richiesto 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;
- g. 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.

14. 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.
15. L'affittuario dovrà essere a conoscenza del **Decreto del 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 dovrà 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.
16. E' vietato 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 al questa Società 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.
17. L'Affittuario si impegnerà a vigilare affinché non vengano modificati i confini e create servitù ai fondi sopraccitati.
18. 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 da parte di SMAT, non saranno dalla medesima riconosciute e compensate; ciò in espressa deroga agli artt. 16 e seguenti della Legge 203/82.

19. 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 sopra precisati.

20. L’Affittuario dovrà inoltre rinunciare all’indennizzo di fine rapporto a lui eventualmente spettante di cui all’ articolo 43 Legge 203/82, nulla escluso od eccettuato e pertanto nulla gli sarà dovuto, al momento del rilascio, a qualsivoglia titolo dalla SMAT.

21. Il contratto che si verrà a stipulare 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;

22. Le parti convengono infine che il contratto che si verrà a stipulare verrà 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.