

**REPUBBLICA ITALIANA**

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**

**COMUNE DI PAULARO**

CONTRATTO AFFITTO FONDI RUSTICI

(Comparto malghivo Zermula e Valute)

(Esente da bollo ai sensi del D.P.R. 26 ottobre  
1972, n. 642, integrato dal D.P.R. 30 dicembre  
1982, n. 955 tabella All. B art. 25)

**N. di Rep. XXXXX**

del Registro atti non soggetti a rogito

\*\*\*\*\*

L'anno duemilaventitre addì xxxxxxxx del mese di  
xxxxxxxxxxx, presso il Comune di Paularo, sito in  
Piazza Nascimbeni n. 16 - 33027 Paularo (UD)

TRA

- Il Comune di Paularo, nella persona del l'arch.  
Gino Veritti nato a Tolmezzo il 3 ottobre 1966, che  
interviene nel presente atto in qualità di  
Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di  
Paularo, nominata con giusto decreto sindacale del  
Comune di Paularo n. 24 del 5 ottobre 2021, per  
conto, in nome e nell'interesse del Comune di  
Paularo per il quale dichiara di agire, domiciliato

per la carica presso il Comune di Paularo, C.F. 84001450307 sito in Piazza Nascimbeni, 16 - 33027 Paularo (UD) che nel proseguo del presente atto verrà chiamato per brevità anche "Concedente"

E

- il/la Signor/a xxxxxxxxxxx nato/a a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx che interviene nel presente atto in qualità di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx n. xxxxx C.A.P. xxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta al Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx al n. REA xxxxxxxx, P. I.V.A. n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx in appresso denominato "Affittuario"

Premesso che:

- con determinazione n. xxxxxxx del xxxxxxxxxxx del responsabile del servizio urbanistica e gestione del territorio è stato approvato il bando di gara, schema di contratto e Capitolato d'Oneri per l'affittanza in oggetto, mediante procedura aperta previa pubblicazione del bando;
- con determinazione n. xxxxx del xxxxxxxxxxx del responsabile del servizio urbanistica e gestione del territorio si è provveduto XXXXXXXXXXXXXXXX

CIÒ PREMESSO

Le parti come sopra indicate, assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionale Agricole ed informate della disciplina legislativa del contratto di affitto di fondi rustici, hanno liberamente pattuito quanto segue:

**ART. 1.** Il Comune di Paularo concede in affitto alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra meglio identificata che a tale titolo accetta, i fondi rustici censiti in Comune di Paularo e costituiti dai terreni fabbricati nei confini ben noti alle parti e indicanti sulla cartografia allegata al capitolato facente parte del presente contratto, distinti al catasto del Comune di Paularo come segue:

- comparto malghivo "Zermula e Valute", composto da:

**Malga Zermula:** Struttura malghiva di recente ristrutturazione ed ampliamento con vani per la lavorazione latte e conservazione dei prodotti, nonché di struttura idonea all'esercizio dell'attività agrituristica. Sono presenti gli stalloni per ricovero bovini-ovini-caprini in buono

stato di conservazione. È presente inoltre una microcentrale idroelettrica per il fabbisogno elettrico delle attività malghive ed una rete acquedottistica per l'approvvigionamento sia della Malga che per le stalle, tutto di proprietà comunale. La Malga è dotata di un impianto di potabilizzazione idrica, di proprietà comunale a garanzia dello stato qualitativo delle acque utilizzate nell'attività malghiva.

**Malga Valute:** è caratterizzata da un immobile adibito a stallone per ricovero bovini-ovini-caprini, in pessimo stato di conservazione, con annesso letamaio scoperto, non sono presenti suppellettili di proprietà comunale.

I fabbricati rurali ed i terreni annessi, tutti censiti al N.C.T. al foglio. 4 mappali: 7,8,9,10,20,33 e 35, sono in buono stato di conservazione con le eccezioni di cui alla descrizione di cui sopra.

È fatto obbligo all'affittuario della malga della lavorazione del latte e della produzione lattiero-casearia.

**ART. 2.** In deroga agli artt. 1 e 4 della Legge n. 203/1982 l'affittanza ha decorrenza dalla data del

15 maggio 2023 e scadenza fissata al 10 novembre 2032 senza ulteriori oneri di disdetta da parte del concedente. È escluso ogni automatismo di rinnovo tacito e/o proroga. Alla cessazione del rapporto all'affittuario non spetterà alcuna forma di indennizzo.

Alla scadenza l'affittuario decadrà del diritto di prelazione previsto dall'art. 4 bis della Legge n. 203/1982, qualora colpevole di grave inadempimento contrattuale contestato in corso di affittanza e non sanato.

È facoltà del Concedente sciogliere anticipatamente il contratto per i motivi e secondo le procedure previste dall'art. 3 del capitolato d'oneri allegato. È facoltà della parte affittuaria sciogliere anticipatamente il contratto secondo quanto previsto dall'art. 5 della Legge n. 203/1982. Per il caso di risoluzione anticipata dal contratto si fa riferimento all'art. 5 della Legge n. 203/1982.

Le eventuali spese conseguenti alla risoluzione anticipata del contratto saranno sostenute interamente dalla parte che eserciterà tale facoltà, a meno che non ricorrano le condizioni di risoluzione di cui al successivo art. 3, in tal caso

gli oneri correlati saranno a carico dell'affittuario.

**ART. 3.** L'affitto annuo viene pattuito in Euro xxxxxxxxxxxxxxxx (diconsi Euro xxxxxxxxxxxxxxxx/00) da corrispondere in un'unica soluzione ed in via anticipata entro il 10 novembre di ogni anno, per il primo anno il canone offerto dovrà essere versato in un'unica soluzione prima della sottoscrizione del contratto di affitto. Il canone è soggetto ad indicizzazione a partire da 2° anno in base agli indici dei prezzi di consumo Istat, riferiti ad ottobre dell'annata in corso. Il ritardo nei pagamenti comporterà l'applicazione degli interessi legali di mora e l'inadempienza determinerà il diritto per il concedente di attivare le procedure per la risoluzione anticipata del contratto secondo quanto previsto dall'art. 3 del capitolato.

**ART. 4.** L'affittuario si impegna a condurre i terreni e fabbricati affittati secondo le buone tecniche agrarie, rispettando la loro destinazione economica, così come gli vengono consegnati. Si impegna inoltre a restituire le cose locate nello stato e consistenza risultante alla consegna eccettuati deterioramenti d'uso. L'affittuario si impegna, altresì, ad osservare tutte le normative

vigenti in merito all'oggetto ed al contenuto del presente atto, ed in particolare quelle stabilite dal capitolato d'oneri e nel bando di gara che hanno regolamentato la procedura di affidamento in affitto dei beni oggetto del presente contratto, atti tutti che qui si intendono integralmente riportati, anche se non materialmente allegati, e che l'affittuario dichiara di conoscere e che le parti tutte, ognuna per quanto di propria competenza, si impegnano ad osservare.

**ART. 5.** Vengono posti a carico dell'affittuario i rischi e le spese di ordinaria manutenzione secondo quanto meglio disciplinato nel capitolato d'oneri allegato. Si intendono anche a carico dell'affittuario le spese inerenti ai canoni ed ai consumi vari riguardanti, in genere, tutte le spese del contratto e della sua registrazione, diritti, bolli, ecc., nessuna esclusa ed eccettuata.

**ART. 6.** l'affittuario si impegna a non subaffittare in tutto o in parte i terreni e i beni affidatigli. si obbliga altresì a condurre in proprio gli immobili affittati.

**ART. 7.** l'affittuario si impegna a non far sorgere alcuna servitù attiva e passiva sui terreni oggetto del presente contratto, da parte sua il concedente

si obbliga ad agire contro terzi per le molestie arrecate all'affittuario, in relazione ai diritti inerenti la proprietà.

**ART. 8.** A garanzia degli obblighi contrattuali l'affittuario ha provveduto in data xxxxxxxxxx al versamento presso la tesoreria comunale dell'importo di Euro xxxxxxxxxxxxxx (diconsi Euro /00), pari al canone annuo offerto, a titolo di cauzione definitiva, valida per l'intera durata del contratto.

In caso di inadempienze contrattuali, il Comune si avvale di propria autorità della cauzione citata e l'appaltatore dovrà integrarla nel termine all'uopo stabilito, se deficitaria.

**ART. 9.** l'affittuario si impegna ad attivare una polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi del massimale non inferiore a Euro 1.500.000,00, con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti dell'Ente proprietario e dei suoi dipendenti, nonché una polizza per rischio locativo, del massimale non inferiore a Euro 500.000,00, per danni causati agli immobili e per le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione, con

vincolo a favore dell'Ente proprietario. Copia delle polizze assicurative su richiamate dovranno essere consegnate all'Ente proprietario in sede di sottoscrizione del contratto in difetto si provvederà alla risoluzione anticipata del contratto per grave inadempimento contrattuale.

**ART. 10.** Le spese relative al presente atto, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a completo carico dell'affittuario senza diritto di rivalsa nei confronti del concedente.

**ART. 11.** Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alla norme sui patti agrari, alle disposizioni del Codice Civile, agli usi locali ed al capitolato d'oneri allegato al presente contratto e al bando di gara.

**ART. 12.** le parti contraenti dichiarano di essere state informate sui contenuti delle deroghe espresse nel presente contratto e di aver ricevuto l'assistenza prevista dall'art. 23 della l. n. 11/1971 come modificato dall'art. 45 della l. n. 203/1982.

**ART. 13.** Il Comune di Paularo informa l'affittuario che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività ad

esso connesse e per l'assolvimento degli obblighi stabiliti dalle vigenti normative in materia.

**ART. 14.** La presente scrittura privata, sarà sottoposta a registrazione con spese a completo carico dell'affittuario.

Letto, confermato e sottoscritto.

- per il Comune di Paularo - il Responsabile del Servizio arch. Gino Veritti:

---

- per il Conduttore la titolare  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

---