

ALLEGATO 1

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO DEI TERRENI DI
PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO A FAVORE DI
.....**

(IN DEROGA EX ART. 45 LEGGE 203/1982)

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in un **unico originale**, tra la **CITTÀ di TORINO**, piazza Palazzo di Città 1, codice fiscale 00514490010, in questo atto rappresentata dalla **Dott.ssa Paola MARENGO**, nata a il, domiciliata per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, in qualità di Dirigente della Divisione Patrimonio, tale nominata con provvedimento del Sindaco in data 30 aprile 2025, prot n. 2428, con i poteri per quanto infra in forza della deliberazione di Giunta Comunale della Città di Torino, approvata in data 8 ottobre 2019 (mecc. n° 2019 04123/004), di seguito anche Concedente, e la, con sede legale in,, codice fiscale/partita i.v.a., in questo atto rappresentata da, nato a, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, il quale sottoscrive il presente atto, in forza dei poteri statutari, nella sua qualità di legale rappresentante (di seguito denominata anche Affittuario o Conduttore), assistito ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/1982 dal Sig....., nella sua qualità di funzionario dell'Associazione, il quale dà

atto di che nel presente contratto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi della categoria del Conduttore;

tra le suddette parti, premesso che:

la Città di Torino è proprietaria di alcuni terreni destinati ad uso agricolo siti nei comuni di Caselette e Val della Torre;

la Città di Torino ha indetto la procedura n. / per l'assegnazione dei terreni descritti al successivo articolo 1 costituenti lotto unico;

la si è aggiudicata i predetti terreni come da determinazione dirigenziale n. /

l'art. 45 della Legge 3 maggio 1982 n. 203 stabilisce che: *“sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali [...]”*;

lo schema del presente contratto allegato agli atti della procedura n. / 2025 è stato preliminarmente condiviso con le Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale come da note prot. nn. 2413 del 26.3.2024, 3467 del 6.5.2024, 3790 del 21.5.2024;

la dichiara di essere stata compiutamente edotta dal proprio rappresentante di categoria in ordine alla portata, anche derogatoria rispetto alla normativa generale in materia di contratti agrari, delle clausole del presente atto;

la dichiara altresì di essere a conoscenza delle vigenti

disposizioni di legge in materia di contratti agrari, ma di rinunciarvi espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nelle clausole di seguito riportate;

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - OGGETTO

La Città di Torino concede in affitto ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982 a i terreni di proprietà comunale siti in Caselette, Strada Provinciale 181, e Val della Torre, Frazione Trucco, della superficie complessiva di mq. circa, censiti al Catasto Terreni del Comune di Caselette al Fg. part..... e al Catasto Terreni del Comune di Val della Torre Fg., part....., meglio individuati nell'allegata scheda tecnico - patrimoniale che costituisce parte integrante del presente contratto.

I terreni sono concessi a corpo e non a misura e, pertanto, non potrà esservi luogo ad azione di lesione, né per aumento né per diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'Ente Concedente è esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da qualsivoglia risarcimento qualora i terreni presentino vizi o vincoli tali da pregiudicare in tutto o in parte l'utilizzo, fatta salva la possibilità per il concessionario, in tali casi, di recedere dal rapporto senza preavviso.

Ogni intervento necessario per rendere le aree idonee all'uso convenuto e conformi alla vigente normativa dovrà essere realizzato a cura e spese

dell'affittuario. A mero titolo esemplificativo si richiamano interventi di sistemazione, demolizioni di eventuali opere non regolari dal punto di vista edilizio, aggiornamento catastale, realizzazione/sostituzione/separazione degli impianti, etc.

In particolare, il Conduttore si impegna ad effettuare, entro sei mesi dalla sottoscrizione del presente atto, ove richiesto, le variazioni catastali che dovessero rendersi necessarie al fine di conformare le risultanze catastali all'effettiva qualità delle particelle costituenti il lotto.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DEL LOTTO

I terreni oggetto del contratto dovranno essere destinati ad uso agricolo, con divieto generale di ogni diverso uso, anche se parziale, senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione proprietaria, pena la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno subito dall'Ente Concedente.

Il Conduttore è tenuto alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla sua conservazione in adeguate condizioni di produttività e fertilità e al mantenimento dell'attuale destinazione.

Tutti i terreni del lotto siti nel Comune di Val della Torre rientrano nel sito di Rete Natura 2000 ZSC IT1110081 "Monte Musinè e Laghi di Caselette" e sono soggetti:

al relativo Format obiettivi, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.10-398/2024/XII del 21/11/2024 pubblicata sul Bollettino Ufficiale n.48 del 28/11/2024, che individua gli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie e, contestualmente, aggiornano le misure di conservazione corrispondenti;

alle “Misure di Conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte”, approvate dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale n. 54-7409 del 07/04/2014 e s.m.i., successivamente revocate e sostituite con D.G.R. n. 55-7222/2023 del 12/07/2023;

alle “Misure di Conservazione Sito Specifiche” della ZSC IT1110081 “Monte Musinè e Laghi di Caselette”, approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-4238 del 21/11/2016 e al Piano di Gestione della stessa ZSC, approvato dalla Regione Piemonte con DGR 53-7314 del 30/07/2018, come modificati/integrati dalla Deliberazione della Giunta Regionale 21 novembre 2024, n. 10-398.

I terreni siti nel Comune di Val della Torre, censiti al C.T. F. 35, part. 217, 218, 219, 273, dovranno essere utilizzati esclusivamente ad uso sfalcio e dovranno essere gestiti secondo quanto normato dall'art.15 nelle misure di Conservazione sito-specifiche (Norme per prati stabili da sfalcio di bassa quota 6510) e dal Piano di Gestione al paragrafo 5.2 - OBIETTIVI E AZIONI SULLE SPECIE VEGETALI nella sezione Habitat Prativi (praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopercurus pratensis*, *sanguisorba officinalis*) (38.22) (6510)) che qui si riportano integralmente:

“Art. 15 (Norme per Prati stabili da sfalcio di bassa quota (6510)) Misure di Conservazione sito-specifiche

1. È vietato:

- a) lavorazioni del suolo o altre pratiche che possano causare la compromissione della cotica permanente;
- b) concimazioni superiori ai nutrienti asportati con la produzione foraggera e impiegare concimi minerali.

2. È obbligatoria:

- a) effettuare lo sfalcio dopo la fioritura delle graminacee;
- b) effettuare concimazioni non superiori ai prelievi di foraggio, utilizzando solo concimi organici;
- c) qualora le superfici siano interessate da pascolo calcolare i carichi animali in funzione delle risorse foraggere, adottando tecniche di pascolo turnato per evitare alterazioni delle caratteristiche della cotica.

3. Le buone pratiche da incentivare sono le seguenti:

- a) incentivare, mantenere e riprendere la coltura secondo le pratiche tradizionali (sfalcio, concimazione, erpicatura con erpice a denti mobili per ridurre l'infeltrimento del cotico).
- b) effettuare almeno un intervento (pascolo o sfalcio) all'anno con le modalità sopra prescritte;
- c) integrare il pascolo con interventi di sfalcio meccanico per eliminare eventuali specie invasive e refusi"

Piano di Gestione

HABITAT PRATIVI

Praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (38.22) [6510]

Obiettivi di conservazione proposte

Mantenimento o ripresa della coltura (sfalcio, concimazione, erpicatura con erpice a denti mobili per ridurre l'infeltrimento del cotico) secondo le pratiche tradizionali".

Lo sfalcio dovrà essere effettuato almeno una volta l'anno nel periodo indicato dalle misure di conservazione all'art.15.

Nel caso in cui sia accertata la presenza di lepidotteri protetti i terreni non potranno essere sfalciati da metà giugno a metà settembre. Nella predetta ipotesi, inoltre, il conduttore dovrà attenersi alle eventuali, ulteriori prescrizioni che dovessero essere introdotte dagli enti competenti.

ARTICOLO 3 – CONSEGNA E RESPONSABILITÀ

Le aree sono consegnate al Conduttore, che le accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative pertinenze, diritti, servitù attive e passive (anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti), ivi comprese quelle relative a infrastrutture di pubblico servizio anche interrate.

Il Conduttore riconosce alla Città e ai soggetti titolari delle infrastrutture di pubblico servizio il diritto di accedere ai terreni concessi, con o senza preavviso, per verifiche sul rispetto dell'utilizzazione degli stessi in relazione alle finalità per le quali sono stati concessi, nonché per l'esecuzione di opere e lavori, anche se ciò possa comportare limitazioni temporanee o cessazione del godimento dei beni.

Il Conduttore si impegna, altresì, a garantire il diritto di passaggio in favore dei fondi limitrofi ove esistente.

Il Conduttore è costituito custode dei beni dati in concessione ed esonera espressamente la Città da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenirgli per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi.

Il Conduttore terrà l'Amministrazione Comunale indenne da qualsivoglia molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione

durante il corso della medesima.

Il Conduttore assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'utilizzo dei terreni, la gestione degli stessi, il loro stato manutentivo e tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose, anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile. Risponderà di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri soggetti presenti sulle aree a vario titolo. Si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica; manleva espressamente la Città da ogni pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile.

Il Conduttore, inoltre, nell'esercizio dell'attività svolta presso i terreni, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni, manlevando la Città da eventi dannosi che possano derivare.

ARTICOLO 4 - DURATA

Il contratto avrà la durata di anni 9 con decorrenza dall'11 novembre e scadenza il 10 novembre

Il rinnovo del presente contratto, per uguale periodo, è subordinato a preventiva adozione di apposito provvedimento della Città, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.

In ogni caso, l'Ente Concedente potrà procedere al rinnovo a condizione

che, durante il primo periodo contrattuale, non siano stati contestati nei confronti del Conduttore gravi inadempimenti.

Si precisa che, alla scadenza naturale o anticipata del rapporto per qualsivoglia motivo, non viene riconosciuta al Conduttore alcuna indennità per la perdita dell'avviamento e alcun indennizzo, anche in deroga all'art. 43 Legge 203/1982.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto con un preavviso di almeno un anno presentando istanza scritta (a mezzo Raccomandata A/R o PEC) indirizzata all'Ufficio Contratti Commerciali della Divisione Patrimonio, piazza Palazzo di Città n. 7, 10122 Torino - patrimonioimmobiliare@cert.comune.torino.it.

In tale caso rimarranno a carico del Conduttore tutte le eventuali spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 6, senza alcun onere o indennità di sorta per la Città. Il recesso non comporta il venir meno dell'obbligo del pagamento del canone non ancora versato e fino al completo sgombero e rimessione in pristino del bene.

ARTICOLO 5 - CANONE

Il Conduttore verserà al Comune di Torino un canone annuo di Euro, da pagarsi due rate semestrali posticipate oltre rimborso delle spese per eventuali oneri accessori e per quant'altro a carico del Conduttore in base alle norme vigenti ed alle consuetudini.

Quanto dovuto dal Conduttore dovrà essere pagato mediante apposito bollettino che sarà inviato dalla società di riscossione all'uopo incaricata. Il canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le

famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

Salvo diversa e motivata indicazione della Città, il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale e sarà dovuto il pagamento dell'interesse legale per ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza della rata.

In caso di recesso anticipato del Conduttore, il canone è dovuto per l'intero periodo di preavviso di cui al precedente Art. 4.

Si conviene inoltre che, qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Conduttore permanga nella detenzione del lotto, nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di decadenza) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero del lotto stesso, dovrà corrispondere un'indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, con gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

Il Conduttore rinuncia ad ogni azione di adeguamento o perequazione del canone di cui agli artt. 8 e segg. della Legge 203/1982, sia ad ogni diritto che potesse spettargli in relazione alla Legge 203/82 e/o altra legge in materia di patti agrari.

ARTICOLO 6 – MANUTENZIONE ED ONERI

Sono a carico del Conduttore le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative occorrenti a rendere utilizzabile i beni in relazione all'uso convenuto, senza che l'aggiudicazione e il contratto costituiscano impegno al rilascio delle stesse da parte della Città

di Torino o di altri Enti Pubblici.

Le parti specificamente convengono che il Conduttore dovrà altresì provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi, delle siepi, dei canali e delle strade poderali di accesso ai terreni (ove non si tratti di strade pubbliche).

In particolare, il Conduttore dovrà eseguire almeno due interventi all'anno di pulizia dei fossi e dei canali.

L'irrigazione dei fondi avverrà con oneri a carico del Conduttore.

Nel caso in cui i fondi siano irrigui il Conduttore rinuncia sin d'ora a pretendere dalla Città di Torino diminuzioni del canone di affitto o indennizzi e risarcimenti di sorta in caso di carenza o mancanza d'acqua per abbassamento delle falde, siccità o qualsivoglia altro motivo o causa non imputabile alla parte proprietaria.

Sono a carico dell'affittuario anche i diritti per l'uso delle acque eventualmente presenti sui terreni oggetto del presente contratto. Nell'ipotesi in cui i canali siano gestiti da Consorzi, il Conduttore provvederà direttamente al pagamento dei diritti d'acqua al Consorzio gestore dandone comunicazione alla Città.

Resta inoltre a carico del Conduttore, in qualità di custode delle aree, l'obbligo di eliminare e smaltire, senza oneri a carico della Città e secondo le vigenti norme in materia, rottami di ferro, reliquati di macchinari obsoleti, macerie e qualsiasi altro materiale abbandonato sul lotto, anche se classificabile come rifiuto.

Il Conduttore si impegna a segnalare tempestivamente gli abbandoni di materiale in amianto o di rifiuti speciali pericolosi concordando con la Città

i necessari interventi.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al presente articolo restano in capo al Conduttore anche successivamente alla scadenza contrattuale qualora permanga la detenzione dei terreni.

Le parti danno atto che gli obblighi previsti in relazione agli interventi necessari per rendere le aree idonee all'uso convenuto non comportano riconoscimento di controprestazione alcuna. Tali obblighi, presenti nel testo contrattuale, costituiscono adeguata garanzia per assicurare la buona conservazione dei terreni fin dall'avvio del rapporto concessorio, ed inoltre per assicurare che, al termine del periodo di godimento e sfruttamento economico del contratto, i beni riconsegnati alla Città non siano ammalorati.

Le parti si danno reciprocamente atto che la spesa per l'esecuzione di ogni intervento necessario per rendere i terreni idonei all'uso convenuto sarà interamente ammortizzata dal Conduttore e che, al momento della riconsegna del lotto alla Città alla scadenza del periodo contrattuale, non si prevede un valore residuo degli interventi eseguiti.

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE DEL VERDE

La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde compete al Conduttore, rimanendo in capo alla Città l'esecuzione dei diritti che ad essa competono in quanto proprietaria. L'esecuzione delle operazioni di manutenzione straordinaria del verde, nonché i nuovi piantamenti, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Divisione Verde della Città.

ARTICOLO 8 - SPESE

Sono a carico del Condatore le spese relative alla eventuale posa dei contatori, all'allacciamento delle utenze, oltre alle spese relative ai consumi, oneri raccolta/smaltimento rifiuti (ad es. TARI ove dovuta) e, più in generale, tutti gli oneri presenti e futuri inerenti alla conduzione del lotto e all'esercizio dell'attività per la quale è destinato.

Il pagamento di dette spese sarà effettuato mediante contratto di utenza diretto. E' comunque in ogni caso a carico del Condatore l'eventuale installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione di misuratori.

ARTICOLO 9 - OPERE, ADDIZIONI E MIGLIE

In deroga all'art. 16 Legge 203/1982, non potranno essere realizzate opere, né essere apportate modifiche, innovazioni, addizioni, miglie o trasformazioni al Lotto ed agli impianti da parte del Condatore, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Città e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente. La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al Condatore eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima Città sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

In ogni caso, ogni opera, addizione e miglia realizzata sui terreni oggetto della presente concessione non comporta, da parte della Città, nemmeno al termine del rapporto, alcun riconoscimento di indennità, indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile e dall'art. 17 Legge 203/1982.

Ogni costruzione legittima realizzata sull'area si intende acquisita in proprietà del Comune di Torino per accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c.,

senza che competa al concessionario alcuna indennità o compenso di sorta a qualsiasi titolo, previsti dall'art. 936 c.c.

E' fatto divieto al Conduttore, salva espressa autorizzazione della Città di Torino pena, in difetto, la risoluzione del presente contratto, previa diffida ad adempiere:

di operare modifiche di qualunque genere ai terreni e ai corsi d'acqua;

di realizzare nuove strade interpoderali;

di modificare o eliminare strade già esistenti, corsi d'acqua e cavi irrigui esistenti sui fondi;

di spandere sui terreni scorie o compost provenienti da lavorazione di tipo industriale o altri prodotti qualora la loro applicazione al suolo sia soggetta ad autorizzazione ai sensi delle normative vigenti in materia con particolare riferimento all'art. 208 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 99/1992 e s.m.i.;

di impiegare materiali di risulta/scarto nell'esecuzione delle opere di manutenzione di cui all'art. 6.

E' ammesso l'utilizzo dei reflui zootecnici e dei digestati in conformità: alla normativa europea e nazionale di riferimento, al Regolamento Regione Piemonte 10/2007 - "Regolamento regionale recante: 'Disciplina generale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e programma di azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)", al Regolamento Regione Piemonte 9/2002 "Designazione delle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e relativo programma d'azione", ai successivi Regolamenti integrativi, ai Piani di intervento operativo per il miglioramento della

qualità dell'aria adottati dalla Città di Torino e alle disposizioni tutte adottate dagli enti competenti in materia di qualità dell'aria. Eventuali utilizzi non conformi alle normative richiamate comporteranno la risoluzione del presente contratto.

ARTICOLO 10 - ASSICURAZIONI

Il Conduuttore è tenuto a stipulare ove richiesto dalla Città:

Polizza Responsabilità Civile Terzi a copertura dei danni provocati a terzi e Polizza R.C.O. a copertura dei danni provocati ai prestatori di lavoro (se presenti), con massimali adeguati al rischio connesso all'attività svolta ed alle caratteristiche del bene;

Il Conduuttore, al momento della sottoscrizione del presente atto consegna all'Ufficio Contratti Commerciali della Divisione Patrimonio copia delle Polizze (il cui testo dovrà essere previamente assentito dall'Ente Concedente), unitamente alla quietanza del pagamento del premio, e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva alla Città di tutte le quietanze successive.

La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata del presente atto e permanere anche oltre la scadenza in caso di detenzione autorizzata dell'area assegnata.

ARTICOLO 11 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il presente atto e ai sensi di legge (art. 54 Titolo 2 Capo 2 Regio Decreto n. 827/1924 del 23 maggio 1924) e dell'art. 36 del Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili n. 397 della Città di Torino, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 12 aprile 2021 (n. DEL

280/2021 - mecc. 2020 02847/131), il Conduttore ha prestato deposito cauzionale infruttifero per l'ammontare di Euro mediante

In caso di mancato pagamento del canone o in caso di inadempienze contrattuali, la Città potrà trattenere dalla suddetta cauzione l'ammontare delle mensilità dovute. L'Ente Concedente resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla suddetta cauzione anche l'ammontare dei danni riscontrati nel Lotto ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

E' fatto divieto alle parti di imputare la cauzione a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale dovrà essere restituito al Conduttore al termine – naturale o anticipato - della concessione previa verifica dello stato manutentivo in cui viene riconsegnato l'immobile e dell'adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal rapporto di concessione.

ARTICOLO 12 – CESSIONE, SUBAFFITTO, SUCCESSIONE

È vietata la cessione, totale o parziale, del contratto ad altri/e senza l'assenso scritto della Città, pena la risoluzione del contratto stesso.

In ogni caso, può essere disposto il subentro di un nuovo Conduttore in caso di morte del Conduttore, o nel caso di cessione d'azienda, di ramo d'azienda, fusione e trasformazione dell'azienda. La richiesta di subentro è presentata entro 10 giorni dall'evento che ne è causa dal Conduttore o suoi/sue eredi, e dall'interessato al subentro.

Il subentro potrà essere autorizzato dalla Città solo previa verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo al nuovo Conduttore ed alle ulteriori condizioni di cui al presente contratto. Il subentrante è obbligato

nei modi e nei termini del primo Conduttore.

La cessione del ramo d'azienda comporta, in ogni caso, la perdita del diritto di prelazione sul successivo contratto di affitto.

Il Conduttore non può subaffittare le aree a nessun titolo e per nessuna causale, fatta eccezione per il caso di affitto di ramo d'azienda previo assenso della Città.

Il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento ed è causa di risoluzione di diritto del contratto e di restituzione immediata del lotto che, anche in deroga all'art. 21 della Legge 203/1982, può essere fatta valere dalla Città in qualsiasi tempo.

ARTICOLO 13 - MOROSITÀ

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In tal caso la Città, previa diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., darà formale comunicazione dell'intendimento di avvalersi della presente clausola risolutiva, la cui applicazione comporta la restituzione immediata del Lotto, impregiudicato il diritto al risarcimento dei danni eventualmente derivanti dall'inadempimento.

Resta in ogni caso esclusa l'applicazione dell'art. 5 della Legge 203/1982.

ARTICOLO 14 - ACCERTAMENTI

I Funzionari della Città, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere in qualsiasi momento al Lotto per procedere ad ispezioni e accertamenti, nonché alla richiesta di documentazione, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni normative e delle finalità del contratto.

ARTICOLO 15 - RECESSO E RISOLUZIONE

L'Ente Concedente può, con preavviso di almeno sei mesi, recedere dal contratto senza obbligo di indennizzo, per superiori e preminenti motivi di interesse pubblico.

In caso di gravi e/o reiterati inadempimenti agli obblighi tutti posti a carico del Conduttore, e/o ed in caso di reiterate sanzioni comminate per violazioni a Regolamenti municipali, la Città potrà risolvere di diritto il contratto, previa diffida ad adempiere, ed esigere la restituzione immediata delle aree restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

ARTICOLO 16 - ESTINZIONE

La naturale scadenza del termine, la morte del Conduttore (eccezione fatta per quanto disposto dal precedente art. 12), lo scioglimento della persona giuridica conduttrice (eccezione fatta per quanto disposto dal precedente art. 12), la perdita della capacità giuridica del Conduttore, l'insorgere di cause che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, il ricorrere di cause di risoluzione, nonché il recesso anticipato del Conduttore o dell'Ente concedente determinano l'estinzione del rapporto, senza che nulla sia dovuto dalla Città di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Conduttore a rivendicazioni per altri terreni di proprietà comunale.

ARTICOLO 17 - PRELAZIONE

Alla scadenza del secondo periodo contrattuale al Conduttore che sia in regola con le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente atto, è riconosciuto il diritto di prelazione, a parità di condizioni, per l'eventuale

stipula di un nuovo contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 12 in punto cessione del ramo d'azienda.

ARTICOLO 18 - RICONSEGNA DEL LOTTO

Al termine naturale o anticipato del contratto, i terreni dovranno essere riconsegnati alla Città, liberi da persone e cose ed in buono stato manutentivo d'uso, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino a titolo di compensi, risarcimenti, indennità; è, altresì, escluso ogni diritto del Conduttore a rivendicazioni per altri terreni di proprietà comunale.

Dovrà essere all'uopo redatto, in duplice copia ed in contraddittorio delle parti, apposito verbale di riconsegna attestante lo stato di consistenza del bene.

Ogni danno accertato comporta per il Conduttore l'obbligo del risarcimento.

Nel caso di ritardata riconsegna del Lotto a scadenza naturale o anticipata del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima (cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore), fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Città di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo delle aree.

In detto periodo rimarranno in vigore le condizioni del contratto scaduto.

ARTICOLO 19 - SPESE D'ATTO

Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto sono ad esclusivo carico del Conduttore.

Le spese di registrazione saranno sostenute in parti uguali tra la Città e l'affittuario.

ARTICOLO 20 - ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente atto, il Conduttore elegge il proprio domicilio presso:.....

ARTICOLO 21 - MODIFICAZIONI AL CONTRATTO

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle modifiche imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in forma scritta.

Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche.

ARTICOLO 22 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente atto è competente il Foro di Torino con esclusione di qualsiasi altro Foro.

ARTICOLO 23 - NORMA DI RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto e in quanto compatibili, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile.

ARTICOLO 24 - CLAUSOLA FISCALE

Il contratto sarà registrato mediante apposito applicativo informatico dell'Agenzia delle Entrate (RLI web). L'imposta di registro è assolta con modalità telematica secondo le vigenti disposizioni di legge.

Le parti convengono che il presente contratto sia registrato per la durata prevista all'art. 2 del contratto con applicazione dell'aliquota di cui all'art. 5 comma 1 lettera a) - Tariffa Parte I del D.P.R. n. 131/1986 da applicarsi

sull'importo complessivo di Euro.....

Trattandosi di contratto di affitto di fondo rustico, il contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 della Tabella - Allegato B del DPR n. 642/72 come introdotto dall'art. 28 del DPR n. 955 del 30 dicembre 1982.

L'imposta di registro, anche in caso di proroga o rinnovo del contratto, è ripartita in parti uguali tra l'Ente concedente e l'affittuario, il quale dovrà rimborsare la quota di sua spettanza a semplice richiesta della Città proprietaria.

Al presente atto è allegata una planimetria **(all. A)**.

Letto, approvato e sottoscritto, in segno di integrale accettazione, senza riserve, in data

IL CONCEDENTE: per la Città di Torino, la Dirigente della Divisione Patrimonio, dott.ssa Paola Marengo

Il Conduttore dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutti gli articoli del presente contratto ed in particolare gli articoli 1 (oggetto), 2 (destinazione del lotto), 3 (consegna e responsabilità), 4 (durata), 6 (manutenzione ed oneri), 9 (opere, addizioni e migliorie), 12 (cessione, subaffitto, successione), 13 (morosità), 15 (recesso e risoluzione), 16 (estinzione), 18 (riconsegna del lotto), 19 (spese d'atto), 22 (foro competente).

In data

IL CONDUTTORE:

Il Sig nella sua qualità di funzionario dell'associazione di categoria sottoscrive il presente contratto ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982, avendo constatato che la categoria rappresentata ha trovato nell'accordo, così come stipulato, un adeguato equilibrio economico.

.....