

CONTRATTO DI AFFITTO
Ai sensi dell'art.45 della L. 3 maggio 1982 n.203

L'anno duemilaventidue, il giorno ventiquattro del mese di novembre, in Milazzo, tra i sigg.ri:

a) Dott.ssa Lucia Lombardo, la quale interviene, ai sensi dell'art.26 dello statuto vigente, nella sua veste di Segretario, Responsabile di gestione della Fondazione "Barone Giuseppe Lucifero di S. Nicolò", eretta in Ente Morale con D.P.R. n.1167 del 4/7/1963, con sede ed uffici amministrativi in Milazzo, C.da Baronìa, Via Sant'Antonio n.4, C..F. 82000020832, ove domicilia per la carica, in esecuzione alla deliberazione consiliare n.24 del 4/10/2022 (in prosieguo indicata sinteticamente come "Fondazione"), da una parte;

b) Il Sig..Sottile Francesco nato a Milazzo il 10 settembre 1962, il quale dichiara di intervenire, munito dei relativi poteri, nella sua qualità di socio amministratore e, come tale, legale rappresentante della Società Semplice "Azienda Agricola Anania Patrizia & C.ss.", con sede in Milazzo, Viale Sicilia, II° Vico 3, ove domicilia per la carica, iscritta al n.01953860838.del Registro delle Imprese di Messina ed al n. ME-154322 del REA presso la Camera di Commercio di Messina, P.I. 01953860838, pec: [aziendaagricolaananiapatrizia@pecimprese.it.](mailto:aziendaagricolaananiapatrizia@pecimprese.it), costituita con atto in Notar Mario Di Bella del 15/4/1996, registrato a Barcellona P.G. il 29/4/1996 al n.534/S (in prosieguo indicato sinteticamente anche come "Affittuario") dall'altra parte;

si conviene quanto segue.

PREMESSO

A) La Fondazione è proprietaria di un appezzamento di terreno agricolo sito in Milazzo, c.da Faraone, esteso catastalmente ha 12.26.70 circa, individuato, al N.C.T., al fg. 22, partt. 71, 72, 74, 113, 118, 119, 130 e 142, meglio individuato e delimitato nella planimetria allegata sotto la lett. A).

C) A seguito della gara per pubblico incanto celebrata in data 24/10/2022, con determinazione n. 110 del Responsabile dei Servizio, l'affitto dell'immobile è stato aggiudicato, per la durata di anni quindici (15) all'Azienda Agricola Anania Patrizia & C. ss., che ha offerto un canone annuo di € 30.100,00 rispetto a quello posto a base d'asta di € 25.760,70.



Ciò premesso e da costituire parte integrante delle pattuizioni di cui appresso, tra i contraenti si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1) La Fondazione concede in affitto all'Azienda Agricola Anania Patrizia & C. ss., che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, l'immobile meglio individuato alla lett. A) della premessa.

Art.2) L'accesso all'immobile sarà praticato dalla Via Piave attraverso la strada comunale che, superando il cavalcavia dell'autostrada Messina.- Palermo, si congiunge con la Via Arno e consente di immettersi sull'esistente stradella interpoderale, e, indi, direttamente nel fondo.

Art.3) L'affittuario dichiara d'essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente contratto è, in atto, sornito d'acqua propria e dichiara di non aver alcunché da eccepire. L'affittuario viene, comunque, autorizzato ad eseguire sul fondo, a proprie cure e spese, ogni intervento utile ai fini dell'approvvigionamento idrico, senza poter però vantare in merito compenso alcuno al termine del rapporto, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del canone.

Art.4) L'immobile oggetto del presente contratto è destinato ad attività agricola e, in particolare, a coltivazioni ortive e/o a colture vivaistiche e/o florovivaistiche, comunque con divieto d'ogni utilizzazione non agricola, nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Per il caso di utilizzazione per coltivazione ortive, l'affittuario praticherà le colture secondo le tecniche ordinarie della zona, assicurando il riposo dei terreni e la conservazione della fertilità.

Per il caso di utilizzazione per colture vivaistiche, l'affittuario si obbliga a non costipare, neppure parzialmente, la superficie concessagli e comunque - ove per esigenze dell'indirizzo vivaistico ciò non fosse possibile - si obbliga di ripristinarne lo stato originario e a riformarne la fertilità; è comunque vietata l'esecuzione di opere stabili a servizio dell'azienda.

L'attività agricola sarà esercitata nei limiti delle disposizioni applicabili, compatibilmente con le caratteristiche naturali del sito e nel rispetto delle esistenti piante di ulivo, delle quali è vietata l'estirpazione. A tale ultimo riguardo l'affittuario assume l'obbligo di impedire il degrado delle piante predette nel rispetto delle corrette tecniche di coltivazione.



Art. 5) All'affittuario è vietato eseguire terrazzamenti e sbancamenti di terreno, nonché divisioni o confinazioni mediante opere murarie.

Art.6) La Fondazione è sollevata da qualsiasi responsabilità per il caso di esercizio, da parte dell'affittuario, di attività non autorizzate e comunque vietate dalle vigenti disposizioni.

Art.7) La Fondazione ha la facoltà di eseguire o di disporre, in ogni tempo, l'ispezione dei luoghi al fine di accertare il rispetto degli obblighi assunti dall'affittuario e di promuovere, in sede amministrativa e in sede giudiziaria, ogni intervento utile, oltre che alla tutela dei propri interessi, anche al rispetto della normativa applicabile.

Art.8) L'affitto avrà, ai sensi della L.n.203/1982, la durata di anni quindici (15), sicchè, avendo inizio il 24 novembre 2022 avrà scadenza il 24 novembre 2037.

Sarà rinnovabile alla prima scadenza, per egual periodo, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o via pec almeno un anno prima della scadenza. Al termine del rapporto l'affittuario dovrà riconsegnare il terreno e quanto in accessione allo stesso, libero e sgombero da persone, animali e cose mobili, nella piena disponibilità della Fondazione.

Alla consegna dell'immobile si procederà, in contraddittorio tra le parti, mediante redazione di apposito inventario, nel quale sarà fatto riferimento all'estensione effettiva del terreno, alle coltivazioni presenti, alle condizioni di conservazione delle opere fondiarie (alberatura, strade, etc.).

All'atto della riconsegna si procederà, del pari, alla redazione di apposito inventario e, per il caso di accertamento di variazioni non previste o non autorizzate, l'affittuario ripristinerà, a proprie cure e spese, lo stato originario dell'immobile.

Le parti ribadiscono che grava sull'affittuario l'obbligo di curare, con la diligenza del buon padre di famiglia, il mantenimento dello stato del fondo e di effettuare tempestivamente, a propria cura e spese, ogni intervento di manutenzione utile o necessario alla sua conservazione.

Art.9) L'affittuario si obbliga di adottare tutti i necessari accorgimenti tecnici e di realizzare le opere necessarie affinché non restino diminuiti, in qualsiasi modo, il diritto di proprietà della Fondazione e tutte le facoltà connesse.

La Fondazione non risponde per eventuali turbative e molestie ad opera di terzi, nè per fatti che l'affittuario abbia compiuto a danno di terzi.



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and flourishes, located at the bottom right of the page.

4



Art. 10) E' escluso che l'affittuario possa sublocare il terreno o parte di esso a terzi, ovvero possa costituire pesi o assumere oneri in favore di terzi.

Art. 11) Il canone locatizio viene determinato - conformemente alle risultanze della procedura ad evidenza pubblica adottata - nell'importo annuo di € 30.100,00 e dovrà essere versato - presso il Tesoriere della Fondazione - per annualità anticipate entro il 24 novembre di ogni anno.

Le parti precisano che restano a carico dell'affittuario le spese occorrenti per l'eliminazione della vegetazione spontanea esistente nel fondo e per la pulizia e il dissodamento dello stesso.

Il primo rateo del canone è stato già corrisposto come risulta da copia del bonifico bancario di data odierna dell'importo di € 25.100,00, essendo stata la differenza di € 5.000,00 versata a titolo di cauzione in sede di partecipazione all'incanto.

Il canone come sopra specificato sarà proporzionalmente ridotto qualora l'immobile costituente l'oggetto dell'affitto fosse oggetto di procedure espropriative, mentre resterà inalterato qualora sopravvenissero limitazioni vincolistiche, tali da ridurre la fruibilità dell'immobile stesso in rapporto alla prevista destinazione agricola.

Le parti precisano che la misura del canone risulterà invariata anche caso in cui la superficie del cespite costituente l'oggetto del contratto dovesse risultare inferiore a quella indicata in premessa.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, l'affittuario dovrà corrispondere interessi moratori in misura doppia al tasso di interesse legale vigente nel tempo, dal giorno successivo alla scadenza della rata e fino all'effettivo soddisfo, fatte salve le azioni di sfratto e risoluzione del contratto.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o condizionato per alcuna ragione, valendo tra le parti, per patto espresso, la clausola "solve ed repete".

Art. 12) L'adeguamento del canone avverrà annualmente (e quindi, per la prima volta, alla data del 24/11/2023) nella misura corrispondente all'incremento dell'indice di svalutazione rilevato dall'ISTAT.

Dovrà essere corrisposto, a conguaglio, entro 10 giorni dalla richiesta della Fondazione, che indicherà gli estremi della pubblicazione del provvedimento da cui risulti la variazione.

Art.13) A garanzia degli obblighi assunti l'affittuario consegna oggi stesso apposita fideiussione, stipulata con Cassa di Mutualità Italia S.M.S, con sede in Roma, n.A2311220290429, di ammontare pari ad una annualità di canone di € 30.100,00, per l'intera durata contrattuale, azionabile immediatamente per il caso di mancato pagamento del canone entro il termine sopra specificato, senza obbligo di preventiva escussione dell'affittuario medesimo. In caso di inadempienza dell'affittuario, salva ogni altra azione, l'Ente potrà, quindi, rivalersi direttamente sulla polizza.

Art. 14) L'affittuario assume l'obbligo di procedere - a propria cura e spese e per l'intera durata del rapporto - a tutti gli interventi di ordinaria e di straordinaria manutenzione sugli impianti e sulle dotazioni, essendosi di questo tenuto nella determinazione del canone.

Art.15) Fermo restando quanto in precedenza pattuito, le parti specificano che eventuali miglioramenti e/o addizioni saranno regolati così come previsto dall'art. 16 della legge n. 203 del 1982.

In ogni ipotesi, miglioramenti e addizioni rimarranno acquisiti alla Fondazione - senza il pagamento di alcuna somma in deroga al disposto dell'art. 17 della legge n. 203 del 1982 - essendosi di questo tenuto conto in sede di determinazione del prezzo posto a base della celebrata gara.

Art. 16) Per dichiarazione espressa dei contraenti, le clausole contenute negli articoli 4, 8, 10, 11, 13, 14 e 15 del presente contratto sono essenziali, sicché la violazione d'una soltanto delle stesse comporterà la risoluzione del contratto.

Art. 17) Per quanto non previsto con il presente contratto le parti fanno riferimento alla disciplina dettata dalla vigente normativa in materia.

Art. 19) La registrazione del presente contratto sarà effettuata nel termine di legge in via telematica direttamente dalla Fondazione (a ciò tenuta) ma a spese dell'affittuario, che dovrà rimborsare all'Ente, entro 10 giorni dalla ricezione della richiesta, la somma a tal fine anticipata.

L'imposta annuale di registro per gli anni successivi al primo farà carico, in parti uguali, alla Fondazione ed all'affittuario, che dovrà corrispondere la metà della spesa alla Fondazione medesima, sempre entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta.

Per la Fondazione

Per l'affittuario

Il Segretario-Responsabile di gestione
(Dott.ssa Lucia Lombardo)

Lucia Lombardo



Il legale rappresentante
(Sig. Francesco Sottile)

Francesco Sottile

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 C.C. le parti approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 4, 8, 10, 11, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Per la Fondazione
Il Segretario- Responsabile di gestione
(Dott.ssa Lucia Lombardo)

Lucia Lombardo

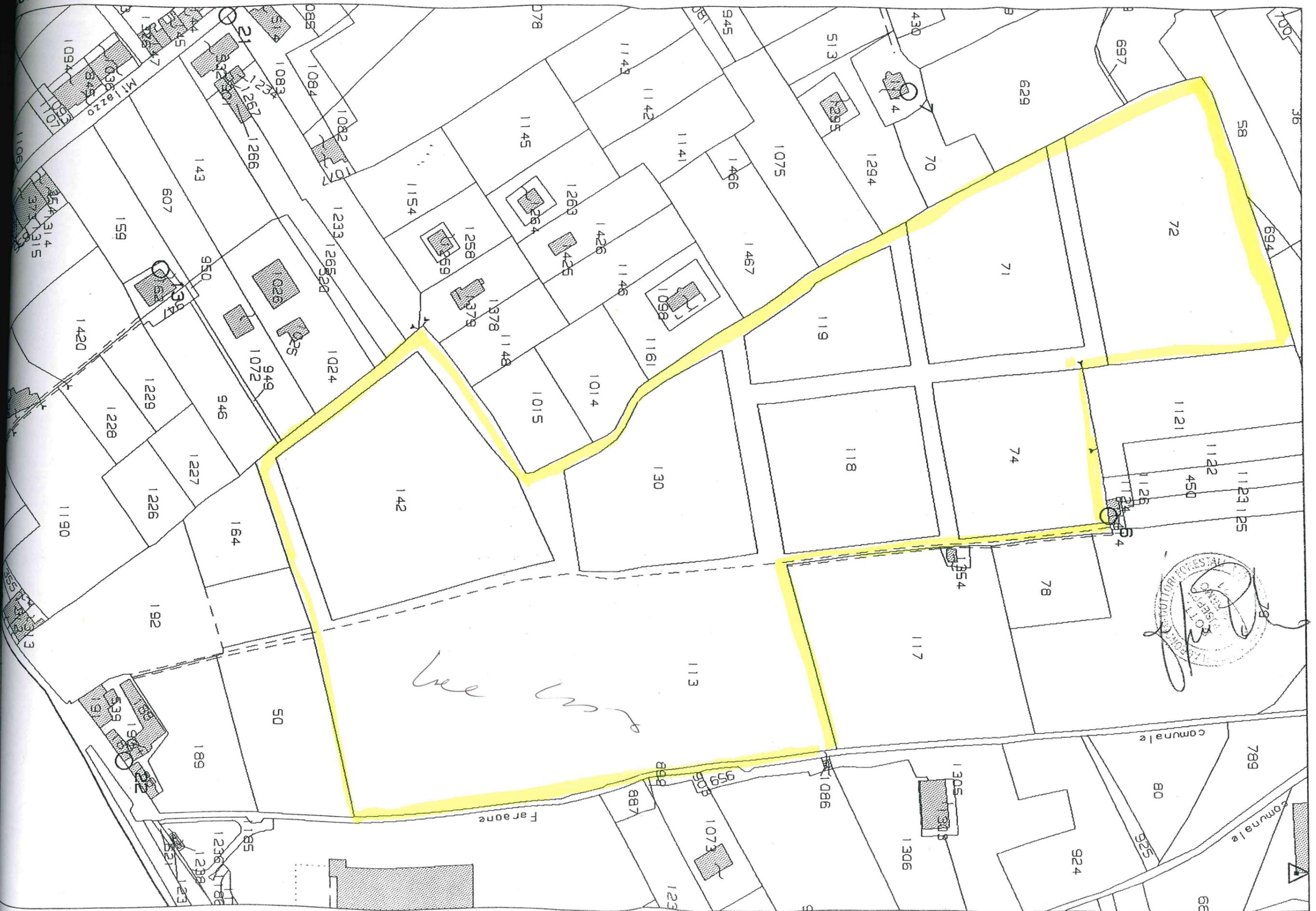


Per l'affittuario
(Il legale rappresentante)
(Sig. Francesco Sottile)

Francesco Sottile



Allegato "A"



dati relativi all'anno 2022

del contribuente 82000020832 - FONDAZIONE BARONE G. LUCIFERO DI S.NICOLO'

ATTO

Modello	RLI TELEMATICO		
Ufficio registrazione	DPME UT BARCELLONA POZZO DI GOTTO (TXH)	Data registrazione	29/11/2022
Serie	3T	Numero	003086
Negozio	AFFITTO DI FONDO RUSTICO (T1)	Ruolo	locatore
Data stipula	24/11/2022	Valore dichiarato	451.500,00 € intera durata
<i>Atto soggetto ad IVA</i>			
Data inizio locazione	24/11/2022	Data fine locazione	24/11/2037
Codice identificativo contratto	TXH22T003086000LC		
Protocollo Telematico	22112916033621462		

elenco delle CONTROPARTI

- 01953860838