

---

**DETERMINA DIRIGENZIALE N. 22 del 05/10/2020**

**OGGETTO:** Approvazione schema di contratto e locazione fabbricati rurali C.da San Francesco;

**IL DIRETTORE**

**Premesso**

**Richiamata** la Determina Dirigenziale n. 18 del 08/06/2019 ad oggetto: "Determinazione a contrarre per l'acquisto di n. 85 asini ragusani ed approvazione schema di contratto." con la quale si è proceduto, in attuazione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 21 del 07/05/2019, all'acquisto di detti asini;

**Considerato** che nel periodo estivo i sopraccitati asini sono stati collocati nei terreni comunali gestiti dall'Azienda Speciale Silvo Pastorale identificati in località "Scarano-Discesa degli Angeli" f.m. 28 part. 20 (parte), f.m. 31 part. 1,2,8 NCT Comune di Cesarò ed autorizzati dal Comando Corpo Forestale di Messina con nota prot. N. 0043506 del 08/05/2019;

**Considerato** che nel periodo invernale è opportuno spostare detti asini in luogo altimetrico più basso al fine di evitare che il rigido clima dei boschi possa provocare la morte di detti animali;

**Ritenuto** opportuno collocare stabilmente gli asini, locando i Fabbricati rurali, compreso corti, ricadenti in C.da San Francesco di Troina e catastati al Fg. 51, part. 412 - 413, immobili costituiti da mungitoio, stalla, fienile, concimaia e alloggio custode, tutte ricadenti all'interno della particella di terreno 411, FF.RR. locali di proprietà della società Agrima S.r.l.;

**Vista** la perizia tecnica, prot. n. 365 del 23/09/2019, redatta a titolo gratuito dal Geom. Aldo Giachino ex dipendente in pensione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

**Vista** la delibera del C.d.A. n. 30 del 23/09/2019 avente per titolo "Approvazione perizia tecnica, schema di contratto e locazione fabbricati rurali C.da San Francesco;"

---

**Ritenuto** necessario locare gli immobili di cui sopra per un periodo di anni cinque, impegnando la parte locatrice, per l'intera durata del contratto, ad affittare all'Azienda Speciale Silvo Pastorale, i terreni adiacenti ai suddetti immobili per il pascipascolo da foraggera leguminosa ad €. 250,00 oltre IVA per ettaro e per pascipascolo dopo sfalcio e raccolta granaglie ad €. 37.50 oltre IVA per ettaro. Gli ettari da affittare e i periodi saranno concordati da entrambi le parti da anno in anno e pertanto annualmente verrà stipulato apposito contratto.

**Vista** la delibera del C.d.A. n. 39 del 01/10/2020 avente per titolo *“Locazione fabbricati rurali C.da San Francesco – Atto di indirizzo;”*

**Visto** lo schema di contratto redatto in conformità alla perizia tecnica, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

#### DETERMINA

**Di** approvare lo schema di contratto redatto in conformità alla perizia tecnica, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

**Di** dare atto che la presente determina è immediatamente esecutiva;

---

**Di** pubblicare l'avviso pubblico in oggetto all'albo pretorio e nel sito dell'Azienda Speciale Silvo Pastorale del Comune di Troina per 15 giorni consecutivi;

TROINA 05/10/2020

IL DIRETTORE  
*(Dott. Gabriele Caputo)*

## CONTRATTO DI AFFITTO DI FABBRICATI RURALI

Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tabella Allegato B  
annessa al DPR 26/10/1972 n.642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

\*\*\*\*\*

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra il Sigg.

### DA UNA PARTE

• **Azienda Speciale Silvo Pastorale, C.F. 81001610864, P.I. 00648920866**, legalmente rappresentata nella persona del Direttore Tecnico pro - tempore dott. Gabriele Caputo, C.F. CPTGRL63E22L448G, azienda di seguito denominata **parte locatrice**;

### DALL'ALTRA PARTE

• **Agrima S.r.l. C.F. 02013320169, P.I. 00584410864** legalmente rappresentata nella persona del dott. Giuseppe Ferrarello, C.F. FRRGPP70M23D907R di seguito denominata **parte conduttrice**;

La ditta Agrima S.r.l. in qualità di proprietaria concede in affitto alla ditta **Azienda Speciale Silvo Pastorale** con sede in Troina i seguenti beni fabbricati rurali, compreso corti, ricadenti in C.da San Francesco di Troina: e catastati al Fg. 51, part. 412 - 413, immobili costituiti da mungitoia, stalla, fienile, concimaia e alloggio custode, tutte ricadenti all'interno della particella di terreno 411, FF.RR. così come meglio identificati nell'allegata relazione estimativa contenente le visure catastale, relazione che fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### PATTI E CONDIZIONI

1. Si conviene che l'affitto abbia inizio il giorno 01.10.2020 e abbia termine il giorno 30.09.2025 per una durata complessiva di anni cinque Alla

scadenza, qualora non intervenga disdetta da almeno una delle parti con lettera raccomandata anticipata di almeno sei mesi, il contratto si intenderà rinnovato.

2. La parte locatrice si impegna, per l'intera durata del contratto, ad affittare alla parte conduttrice i terreni adiacenti ai suddetti immobili per il pascolamento da foraggera leguminosa ad €. 250,00 oltre IVA per ettaro e per pascolamento dopo sfalcio e raccolta granaglie ad €. 37.50 oltre IVA per ettaro. Gli ettari da affittare e i periodi saranno concordati da entrambi le parti da anno in anno e pertanto annualmente verrà stipulato apposito contratto.

3. Le parti inoltre convengono che il canone annuo di affitto sia così definito: € 20.160,00 da pagarsi mensilmente in via posticipata in € 1.680,00.

Il corrispettivo è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/72, punto 8 e dovrà essere regolarmente documentato da idoneo documento regolarmente riconosciuto ai fini fiscali (fattura o autofattura). Il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sulla Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto, Agenzia di Troina, IBAN n. IT74S0895483720006000080077.

Le parti convengono che il canone di locazione potrà essere aggiornato a decorrere dal 5° anno rispetto a quello della stipula, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati e operai.

4. La parte locatrice autorizza la parte conduttrice a realizzare sugli immobili oggetto del presente contratto opere di tipo rurale o impianti

compatibili con l'attività agricola sfruttando altresì tutta la potenzialità edificatoria, impegnandosi fin da ora a sottoscrivere ogni eventuale e necessaria autorizzazione o documentazione. Le migliorie dovranno essere concordate preventivamente e le spese saranno compensate con il canone di affitto o diversamente compensate.

5. La parte affittuaria si assume inoltre, a suo totale carico, tutte le spese di conduzione ordinarie relative ai sopra citati immobili, ivi comprese le imposte sul reddito agrario, i contributi agricoli previdenziali ed assistenziali relativi alla conduzione e assunzione di manodopera.

6. L'affittuario potrà eseguire miglioramenti fondiari e gli investimenti immobiliari che riterrà opportuni per una migliore redditività della sua impresa agricola. Per tali miglioramenti e investimenti, le parti si atterranno al disposto degli artt. 16, 17 e seguenti della legge 203/82 al termine del contratto.

7. L'affittuario si impegna a mantenere le condizioni iniziali dello stato dei fossi e scoline di sgrondo delle acque.

8. Con il limite del rispetto della destinazione degli immobili locati, l'affittuario potrà, a sua esclusiva cura e spesa e senza diritto ad alcun rimborso, prendere le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dal razionale uso degli immobili e dall'esercizio delle attività connesse.

L'affittuario a suo esclusivo rischio e senza alcun onere per la proprietà ha la libertà di procedere a tutte le operazioni che si rendano opportune per una migliore gestione dell'impresa agricola, ivi compresa la partecipazione ad organismi associativi per la conduzione.

9. Tutte le spese di conduzione, ivi comprese le imposte (IRPEF e

quant'altro) sul reddito agrario, i contributi agricoli previdenziali ed assistenziali relativi alla conduzione saranno a totale carico dell'affittuario.

10. Le imposte fondiarie (IRPEF, ICI e quant'altro) sui redditi dominicali, ed i contributi di bonifica saranno a carico della parte locatrice.

11. Qualunque modifica del presente contratto può avere luogo e può essere effettuata solo mediante atto scritto e tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

12. In caso di vendita degli immobili, i locatori concedono fin da ora il diritto di prelazione alla ditta conduttrice; in ogni caso tale circostanza non potrà essere motivo di chiusura anticipata del contratto.

13. I contraenti, in relazione a quanto previsto dalla legge n. 441/98 (*norme per la diffusione e valorizzazione dell'imprenditoria giovanile in agricoltura*) illustrata dal Ministero delle finanze con la Circolare n. 109/2000 che prevede la tassazione dei redditi in capo ai contraenti al netto della rivalutazione (80% su RD e 70% su RA), ricorrendone i presupposti, intendono aderirvi. A tal proposito l'affittuario dichiara di non avere meno di 40 anni, di essere CD o IAP (oppure di diventarlo nei 12 mesi) e che il contratto ha una durata non inferiore a 5 anni. Si precisa che ai fini della determinazione del calcolo dell'ICI il reddito viene comunque considerato rivalutato, così come per la eventuale determinazione dei capi eccedenti, così come previsto dalla risoluzione ministeriale n. 53 del 5/5/2000.

14. Le parti convengono che qualora sorgessero controversie riguardanti il contenuto della presente scrittura, esse dovranno essere oggetto di composizione bonaria seguendo la procedura di conciliazione della Camera di Commercio di Enna

15. Per quanto non convenuto col presente atto le parti fanno riferimento alle norme di legge ed alle consuetudini locali in materia di affitti agrari.

16. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 della D.L. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del titolare del trattamento e del responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

17. A qualunque effetto derivante e dipendente dal presente contratto la conduttrice elegge domicilio nei locali ricevuti in locazione.

18. Tutte le spese del presente atto comprese quelle di registrazione saranno sostenute a perfetta metà tra le parti. In relazione a quanto disposto dalla legge 441/98, si precisa che ai fini della registrazione il contratto sarebbe esente, ma dovendo essere depositato presso uffici pubblici, si richiede la registrazione a tassa fissa in caso d'uso.

Le parti dichiarano di avere attentamente preso visione della presente scrittura che accettano integralmente.

Fatto, letto e liberamente sottoscritto.

Troina li .....

*Per Agrima S.r.l.*

*Dott. Giuseppe Ferrarello*

*Per Azienda Speciale Silvo Pastorale*

*Dott. Gabriele Caputo*

Allegati:

- Perizia Estimativa redatta dal Geom. Aldo Giachino in data 30.07.2019;