

**SCHEMA DI CONTRATTO (Allegato E)**

N. \_\_\_ di Rep.

**CONTRATTO PER L’AFFITTO AGRARIO DEL FONDO RUSTICO DENOMINATO “VIGNETO MORELA”, INTERESSANTE LE PP.FF. 538, 539, 42/9 IN C.C. DI VILLA LAGARINA PER COMPLESSIVI 19.000 METRI QUADRATI, UBICATO IN LOCALITÀ GIARDINI A VILLA LAGARINA, E CONNESSO ALLA PRODUZIONE DEL VINO CON ETICHETTA “MORELA IGT VALLAGARINA”.**

Il giorno \_\_\_ \_\_\_\_\_ 2020 nel Municipio del Comune di Villa Lagarina, fra:

- (a) il Comune di Villa Lagarina (di seguito denominato "Comune"), Codice Fiscale 00310910229, rappresentato, ai sensi del vigente Statuto, dal Segretario comunale dott. XX YY;
- (b) il/la sign./a \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, p.iva \_\_\_\_\_ (di seguito denominato “Affittuario”);

si stipula quanto segue ai sensi della legge 3 maggio 1982, n. 203 “Norme sui contratti agrari” con l’assistenza delle organizzazioni professionali agricole, in quanto in deroga alle vigenti norme in materia di contratti agrari.

**Art. 1 - Finalità**

1. Finalità del presente contratto d'affittanza agraria è di valorizzare il patrimonio pubblico denominato “Vigneto Morela” di proprietà del Comune di Villa Lagarina, ubicato nel contesto agricolo e naturalistico di località Giardini, e di garantire la produzione di un prodotto enologico d’eccellenza imbottigliato con l’etichetta “Morela”.

**Art. 2 - Oggetto**

1. Il presente contratto disciplina i rapporti tra il Comune e l’Affittuario, ai sensi della normativa vigente in materia di affitto di un fondo rustico e dello Statuto comunale.
2. Il Comune concede all’Affittuario, che accetta, l’affitto agrario di “Vigneto Morela”, ubicato in Villa Lagarina, località Giardini, per il periodo di 15 (quindici) annate agrarie, decorrenti dalla stipula del presente e scadenti il 10 novembre 2035.

3. A scadenza, sussistendone le condizioni e il consenso esplicito dell'Amministrazione comunale concedente, il contratto potrà essere rinnovato tassativamente mediante atto scritto per ulteriore pari periodo.
4. L'affitto agrario si intende accordato alle modalità e condizioni contenute nel presente contratto e nel Progetto di gestione prodotto dall'Affittuario in accordo col Comune (sub-lettera F).
5. Il “Vigneto Morela” è costituito come di seguito specificato e rappresentato dall'allegato estratta mappa (sub-lettera E-a), così come visto e valutato collegialmente coltivabile e produttivo: impianto di uve cabernet sauvignon, merlot, lagrein e teroldego di anni 18 (diciotto), con forma di allevamento a guyot, su 19.000 metri quadrati interessanti le pp. ff. 538, 539 e 42/9 in C.C. di Villa Lagarina.
6. Il vigneto è servito dall'impianto irriguo a goccia del Consorzio di miglioramento fondiario di Villa Lagarina.
7. Al termine del periodo di affitto l'intero vigneto dovrà essere riconsegnato al Comune nello stesso stato, fatto salvo il deperimento dovuto al normale uso, libero da persone e cose. In difetto si applica quanto previsto al successivo art. 13.

### **Art. 3 - Obblighi**

1. Il Comune è certificato EMAS con cui si obbliga alla protezione dell'ambiente in modo sistematico. Ne consegue la richiesta all'Affittuario di una particolare attenzione all'ambiente, considerato lo spazio naturale e delicato in cui viene svolta la coltivazione, attiguo all'area sportiva e ricreativa comunale.
2. L'Affittuario deve garantire un utilizzo del “Vigneto Morela” coerente con gli scopi per il quale è stato messo a dimora, ovvero legato alla vinificazione delle uve coltivate e alla produzione di una bottiglia etichettata “Morela”.
3. La coltivazione deve essere fatta con metodo biologico o biodinamico ai sensi del Regolamento (CE) n. 1584 del 22 ottobre 2018. È assolutamente vietato l'uso di diserbanti e dissecanti chimici per il controllo delle infestanti.
4. La vinificazione deve essere fatta con metodo biologico o biodinamico ai sensi del Regolamento (UE) n. 203 dell'8 marzo 2012. L'imbottigliamento deve avvenire in bottiglie da 750 ml. con etichetta “Morela - Rosso Vallagarina, Indicazione Geografica Tipica”, a richiamo dell'omonimo toponimo del conoide della Val Morela su cui il vigneto è piantato.
5. Il layout dell'etichetta utilizzata deve essere in continuità con quella già utilizzata fino ad oggi, con disegno tratto dall'Encyclopédie e raffigurante la sezione di un albero per torcere la seta, in omaggio al vicino filatoio di Piazzo.

### **Art. 4 - Impegni**

1. L'Affittuario si impegna a garantire:
  - a) la corretta gestione della vigneto secondo il principio del buon padre di famiglia;

- b) la conduzione secondo le migliori regole di professionalità e nel rispetto del Progetto di gestione prodotto;
- c) la manutenzione ordinaria vigneto;
- d) la manutenzione straordinaria, come ad esempio l'acquisto e installazione di eventuale attrezzatura e/o mezzi produttivi e/o messa a dimora di eventuale materiale vegetale mancanti o ritenuti necessari allo svolgimento dell'attività, fino al concorso di spesa complessivo pari a euro 15.000,00.= (quindicimila/00);
- e) il canone per l'acqua irrigua;
- f) tutti i servizi o forniture necessari per la conduzione del fondo agricolo, anche se non espressamente indicati, nessuno escluso;
- g) la stipula di idonea polizza assicurativa RCT, conformemente a quanto definito dal successivo art. 9;
- h) la funzione di controllo dei delegati del Comune sulla gestione del vigneto, sia con riferimento alla ordinaria e straordinaria manutenzione sia all'efficienza delle attrezzature e dell'impianto.

2. Copia della polizza assicurativa di cui alla lettera g) deve essere depositata presso il Comune.

#### **Art. 5 - Manutenzione ordinaria**

1. La manutenzione ordinaria del vigneto e delle relative attrezzature, come pure la fornitura di tutti i materiali di consumo occorrenti per una loro corretta gestione, sono a completo carico dell'Affittuario.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo si considerano “manutenzione ordinaria” la sostituzione di sostegni (testiere, pali, filo di ferro) usurati così come del materiale vegetale eventualmente deperito.

#### **Art. 6 - Manutenzione straordinaria**

1. Sono a carico del Comune eventuali lavori di adeguamento a normative che dovessero essere emanate nell'arco del periodo di affidamento dell'affitto.

2. Al Comune competono gli interventi di straordinaria manutenzione, fatto salvo il concorso di spesa da parte dell'Affittuario fino a euro 15.000,00.= (quindicimila/00) o quelli determinati da dimostrati comportamenti negligenti da parte dell'Affittuario stesso.

3. La necessità di eventuali interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere segnalata al Comune entro il mese di ottobre di ciascun anno, per consentire l'eventuale previsione di spesa a bilancio.

4. L'Affittuario potrà chiedere al Comune di assumere a proprio carico l'onere occorrente per l'acquisto di nuove attrezzature o mezzi produttivi necessari, intendendo come tali sia le attrezzature aggiuntive che quelle sostitutive di altre già esistenti deterioratesi a seguito di normale usura. Il Comune valuterà di volta in volta la necessità della spesa e la relativa imputazione.

## **Art. 7 - Personale e adempimenti**

1. Tutti gli oneri relativi al personale impiegato nella coltivazione, vinificazione e commercializzazione sono a carico dell'Affittuario, che deve impiegare personale qualificato in relazione alle mansioni svolte, corrispondere gli eventuali stipendi e provvedere alle assicurazioni previdenziali e sociali, secondo i contratti di lavoro e le norme in vigore.

2. Il Comune è da ritenersi estraneo e manlevato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per tutto ciò che attiene al rapporto e agli obblighi intercorrenti fra: l'Affittuario e i suoi eventuali dipendenti, collaboratori o prestatori d'opera; l'Affittuario e ogni altro soggetto terzo. Nessun obbligo potrà sorgere in merito a carico del Comune al termine dell'affitto agrario, anche nel caso di conclusione anticipata del rapporto.

## **Art. 8 - Igiene e sicurezza sul lavoro**

1. Sono in capo all'Affittuario tutti gli oneri derivanti dall'applicazione delle normative in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, in particolare del decreto legislativo n. 9 aprile 2008 n. 81 e successive modifiche.

2. Nello specifico l'Affittuario dichiara:

- a) di aver valutato i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- b) di aver adempiuto agli obblighi che derivano dalla valutazione effettuata:
  - individuando le conseguenti misure di prevenzione e protezione;
  - programmando la loro esecuzione, nei tempi consentiti;
  - elaborando, quando necessario, le procedure richieste per svolgere in sicurezza le varie attività aziendali;
  - procedendo alla manutenzione programmata delle attrezzature di lavoro e degli ambienti;
  - programmando gli interventi di informazione e formazione per lavoratori, preposti, incaricati della prevenzione incendi/evacuazione, incaricati del pronto soccorso, rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS), responsabile del servizio di prevenzione e protezione.

## **Art. 9 - Assicurazione**

1. L'Affittuario si impegna a stipulare, contestualmente alla firma del presente contratto, apposita polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile verso terzi (incluso, tra questi, il Comune di Villa Lagarina) e prestatori d'opera derivante dalla gestione del "Vigneto Morela", con un massimale di almeno euro 50.000,00.= (cinquantamila/00).

2. L'idoneità della polizza stipulata dall'Affittuario deve essere approvata dal Comune e copia della stessa ivi depositata.

## **Art 10 - Danneggiamenti**

1. Gli eventuali danni all'impianto e alle attrezzature derivanti da attività connesse alla gestione del "Vigneto Morela", nonché le eventuali responsabilità civili e penali conseguenti sono a cari-

co dell'Affittuario.

2. Rimangono a carico dell'Affittuario anche i costi e gli oneri di riparazione e/o di ripristino di eventuali danni dovuti a incuria nell'utilizzo e/o cattiva manutenzione.

3. Restano invece a carico del Comune gli eventuali danni derivanti da cause di forza maggiore, quali le calamità naturali, e quelli derivanti da atti illeciti di terzi, escluso il caso in cui il compimento di questi sia stato favorito da comportamenti negligenti dell'Affittuario.

#### **Art 11 - Introiti**

1. L'Affittuario ha il diritto di percepire gli introiti derivanti dalla commercializzazione delle bottiglie di vino a etichetta "Morela".

#### **Art. 12 - Canone**

1. Il corrispettivo per l'affitto agrario del "Vigneto Morela" viene stabilito e accettato nel canone annuo di euro 3.545,00.=, determinato applicando il valore massimo indicato nella tabella dell'equo canone in vigore nella provincia di Trento nell'annata agraria 2019-2020 per la coltura vigneto specializzato, classe prima, zona di pianura, pari a euro 1.865,91 per ettaro, maggiorato di euro xxxx,xx.= come da offerta prodotta. In aggiunta l'Affittuario fornisce n. 100 (cento) bottiglie da 750 ml. all'anno di prodotto finito, del valore nominale stimato in euro 800,00.= (ottocento/00).

2. L'importo e la fornitura di cui sopra devono essere corrisposti in un'unica soluzione entro il 10 novembre di ogni anno, ovvero entro il termine dell'annata agraria.

3. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da contestazioni o eccezioni dell'Affittuario di qualsiasi specie e natura.

4. In caso di ritardo nei pagamenti e indipendentemente dalla facoltà del Comune di avvalersi della risoluzione del contratto, l'Affittuario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori legali. Il Comune potrà, ove lo ritenga opportuno, prelevare i corrispettivi azionando la fidejussione di cui al successivo art. 19. L'unica prova dei pagamenti saranno le quietanze rilasciate dal Comune.

5. A partire dalla seconda annata agraria, il canone di affitto definito in sede d'asta sarà soggetto ad aggiornamento annuale secondo il coefficiente di adeguamento dei canoni di affitto dei terreni agricoli fissato con determinazione del dirigente del Servizio agricoltura della Provincia autonoma di Trento, ai sensi della legge 3 maggio 1982, n. 203 "Norme sui contratti agrari".

#### **Art. 13 - Ristoro**

1. Il Comune dovrà essere rimborsato del valore a nuovo delle attrezzature, dei materiali vegetali e produttivi mancanti e di quelli inutilizzabili per cause diverse dal normale deperimento, che si dovessero constatare al termine della gestione.

#### **Art. 14 - Divieti**

1. L'Affittuario non potrà modificare nessun assetto attuale del "Vigneto Morela", se non previa autorizzazione scritta rilasciata dal Comune.
2. È fatto divieto di subaffitto, ai sensi dell'art. 1624 del Codice Civile, fatta salva l'espressa autorizzazione della Giunta comunale.
3. È fatto divieto di cessione del contratto di affitto agrario, ai sensi dell'art. 2558 del Codice Civile, fatta salva l'espressa autorizzazione della Giunta comunale.
4. L'Affittuario non può utilizzare il "Vigneto Morela" per l'esercizio di attività diverse dalla normale gestione.
5. La violazione delle condizioni sopra elencate sarà considerata dal Comune quale grave inadempimento del contratto d'affitto d'azienda e potrà comportare la risoluzione d'ufficio del contratto medesimo, ai sensi dell'art. 27 della legge provinciale n. 23/1990, fermo restando quanto previsto in materia dal Codice Civile.

#### **Art. 15 - Controlli**

1. Il Comune potrà procedere in ogni tempo, tramite propri incaricati, alla verifica dello stato di manutenzione e conservazione di attrezzature e impianti, richiedendo la presenza dell'Affittuario.
2. Nel caso dovessero riscontrarsi deficienze inerenti l'ordinaria manutenzione, il Comune inviterà per iscritto l'Affittuario a eseguire, entro 60 (sessanta) giorni, gli interventi necessari e, in caso di inadempienza, provvederà direttamente, con recupero della relativa spesa.
3. L'Affittuario dovrà dal canto suo provvedere comunque a controlli periodici a impianti e attrezzature, segnalando con urgenza la necessità di interventi di competenza del Comune.
4. È fatto comunque divieto di manomissione di qualsiasi impianto e attrezzatura, se non previa autorizzazione scritta del Comune. Per tutto quanto concerne la conduzione del vigneto è fatto obbligo all'Affittuario di attenersi scrupolosamente alle vigenti disposizioni di legge in materia, in particolare per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'infortunistica e la tutela dall'inquinamento.

#### **Art. 16 - Divieto di sub-affidamento**

1. È vietata ogni forma anche parziale di sub-affidamento della gestione.

#### **Art. 17 - Penale**

1. Nel caso venissero riscontrate gravi o reiterate inadempienze delle condizioni contrattuali da parte dell'Affittuario o il mancato rispetto delle condizioni e modalità previste nel Progetto di gestione prodotto in sede di gara, il Comune ne contesterà l'addebito per iscritto e, sentite le eventuali giustificazioni, che dovranno essere prodotte, sempre per iscritto, entro 30 (trenta) giorni, potrà applicare una penale per un importo non inferiore a euro 250,00.= (duecentocin-

quanta/00) e non superiore a euro 500,00.= (cinquecento/00), in dipendenza della gravità della violazione.

2. In caso di inadempienze, contestate come sopra descritto, in numero superiore a 3 (tre), il Comune avrà facoltà di risolvere il contratto. Conseguentemente il Comune assegnerà all'Affittuario il termine della conclusione dell'annata agraria per lasciare "Vigneto Morela" libero da persone e da cose minute di sua proprietà, e per riconsegnarlo al Comune inclusivo di impianti e attrezzature senza che nulla sia dovuto dal Comune all'Affittuario.

3. Oltre ai casi sopra citati, si potrà procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi:

- a) cessione del contratto;
- b) inosservanza dell'art. 16 del contratto;
- c) inadempienza nel pagamento del canone di affitto debitamente sollecitato dal Comune.

#### **Art. 18 - Recesso e rinnovo**

1. È riconosciuta all'Affittuario, per gravi motivi documentati, e al Comune, per motivi di pubblico interesse, la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dal 11 novembre di ciascun anno, dandone comunicazione scritta alla controparte a mezzo raccomandata A.R. o con altro mezzo anche elettronico che ne assicuri e certifichi il ricevimento, con almeno 6 (sei) mesi di anticipo (quindi entro il 10 maggio di ciascun anno).

2. Ai sensi dell'art. 5, comma 1 della legge provinciale n. 23/1990 sono esclusi il rinnovo e la proroga taciti. Le parti, con almeno 3 (tre) mesi di anticipo sulla data di scadenza del Contratto, potranno pattuire il rinnovo per un periodo massimo di ulteriori 15 (quindici) anni, alle condizioni contrattuali migliorative per il Comune da concordarsi e previa stipula di un nuovo Contratto di affitto agrario.

3. In caso di risoluzione del Contratto di affitto agrario, sia per scadenza naturale, sia per cessazione anticipata per qualsivoglia motivo, il Comune non riconoscerà all'affittuario alcun indennizzo per la perdita dell'avviamento. In caso di risoluzione, l'azienda andrà restituita così come consegnata, salvo il normale deperimento d'uso degli impianti e delle attrezzature.

#### **Art. 19 - Fideiussione**

1. A garanzia del rispetto delle condizioni stabilite nel presente contratto, l'Affittuario si obbliga a depositare, prima della sottoscrizione del contratto, una fideiussione bancaria infruttifera idonea, pari a euro 5.000,00.= (cinquemila/00), contenente l'espressa clausola di riscossione a semplice richiesta del Comune e senza possibilità di opporre eccezione di qualsivoglia natura da parte del fideiussore, a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali compreso quello del rilascio del fondo agricolo alla scadenza contrattuale, del pagamento del canone alle scadenze previste.

2. La garanzia prestata deve avere efficacia fino all'avvenuto accertamento dal parte del Comune del regolare assolvimento degli obblighi contrattuali da parte dell'Affittuario nonché all'insussistenza di danni alle attrezzature e/o agli impianti attestata da verbale redatto dall'uffi-

cio comunale competente, e comunque fino ad espressa autorizzazione scritta rilasciata da parte della Comune medesimo.

3. La fideiussione dovrà garantire il corretto adempimento da parte dell'Affittuario di ogni obbligo contrattualmente assunto anche relativo al pagamento di penali e conseguentemente anche il ristoro di qualsiasi tipologia di danno consequenziale a condotte inadempienti dell'Affittuario stesso nelle more del rapporto contrattuale, nonché qualsiasi diversa tipologia di danno subito dal Comune in conseguenza della risoluzione del contratto.

4. Qualora nel corso del rapporto il Comune, in dipendenza di inadempimenti contrattuali dell'Affittuario, ovvero avvalendosi delle facoltà previste in contratto, dovesse azionare la fideiussione, questa dovrà essere reintegrata nell'importo originario garantito entro 30 (trenta) giorni dalla relativa richiesta da parte della Comune.

5. La cauzione definitiva dovrà essere redatta in conformità delle sotto indicate modalità:

- a) sottoscrizione, nelle forme di legge, del legale rappresentante del soggetto fideiussore integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore apposta in calce alla fideiussione bancaria;
- b) espressa indicazione che "la garanzia prestata ha efficacia fino all'avvenuto accertamento dell'integrale adempimento degli obblighi contrattuali da parte del responsabile cui compete la gestione del contratto";
- c) espressa indicazione di tutte le clausole di seguito indicate:
  - rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944, comma 2, del Codice Civile;
  - assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta dell'Ente garantito, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta ed entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa;
  - inopponibilità all'ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale;
  - indicazione, quale Foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Ente garantito, dell'Autorità giudiziaria in cui ha sede l'Ente garantito;
  - nel caso in cui la fideiussione bancaria contenga la clausola per cui "il contraente è tenuto, a semplice richiesta della banca, a provvedere alla sostituzione della presente garanzia, con altra accettata dall'ente garantito, liberando conseguentemente la banca nei seguenti casi 'In mancanza della suddetta liberazione il contraente si obbliga a costituire un pegno presso la banca in contanti o titoli di gradimento della stessa per un valore pari all'importo massimo garantito con la presente fideiussione', è necessaria l'espressa indicazione della seguente ulteriore clausola: 'La mancata costituzione del suddetto pegno non può in nessun caso essere opposta all'ente garantito'";
  - rinuncia del fideiussore ad avvalersi dei termini di cui all'art. 1957 del Codice Civile.



#### **Art. 20 - Tracciabilità dei flussi finanziari**

1. L'Affittuario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.
2. Qualora l'Affittuario non assolva agli obblighi previsti al comma precedente, il presente contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.
3. Il Comune si obbliga eventualmente e conseguentemente a dare immediata comunicazione al Commissariato del Governo per la Provincia di Trento della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

#### **Art. 21 - Controversie**

1. Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto sono possibilmente definite in via bonaria tra Comune e Affittuario.
2. Nel caso di esito negativo del tentativo di composizione di cui al precedente comma, sarà cura delle parti adire l'autorità giudiziaria competente per materia e territorio.

#### **Art. 22 - Spese di stipula**

1. Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del presente atto e tutte quelle complementari e connesse sono a carico dell'Affittuario.

#### **Art. 24 - Rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 25 - Sottoscrizione dei rappresentanti sindacali**

I rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole confermano e sottoscrivono che quanto sopra stabilito è stato concordato dalle parti da loro rappresentate e pertanto sottoscrivono il presente contratto per confermarne la validità ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203 "Norme sui contratti agrari".

IL COMUNE  
XX YY

L'AFFITTUARIO  
XX YY

IL RAPPRESENTANTE SINDACALE  
XX YY

**Allegato E-a Estratto Mappa ed Ortofoto**  
(da allegare come parte integrante del contratto)