

Schema di Contratto

**CONTRATTO DI AFFITTO DEL VIGNETO DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA SITO IN
LOC. ACQUAFREDDA DI ORVIETO (TR) CON ONERE DI ESPIANTO A CARICO
DELL'AFFITTUARIO E SUCCESSIVA CONDUZIONE A SEMINATIVO DEI RISULTANTI
PREDI AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA LEGGE N. 203/1982 E SS.MM.II.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno del mese di (.././...), in Todi, via
Angelo Cortesi, n. 11, presso la sede dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
"Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi",

TRA

**L'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA "LETIZIA VERALLI GIULIO ED
ANGELO CORTESI"**, con sede in Todi (PG), via Tiberina, n. 11, Codice Fiscale e
Partita IVA 00166160549, in persona del Dott. Antonio Serafini, nato a Foligno
(PG) il 13/06/1969, C.F. SRFNTN69GH13D653F, domiciliato, per la carica nella
sede suddetta, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e
nell'interesse dell'ente A.P.S.P. "Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi" con sede
in Todi, via Tiberina, 11 06059 Todi (PG), codice fiscale 00166160549, nella sua
qualità di Responsabile del Servizio Patrimonio-Azienda Agraria e Segretario A.I.
dell'Azienda medesima e a ciò abilitato, ai sensi dell'art. 36 del vigente
Regolamento per la disciplina dei contratti, giuste deliberazioni del C.d.A. n. 6 del
09/03/2022, n.35 del 04/07/2023, n.76 del 29/12/2023 e n.19 del 30/04/2024
(d'ora in poi "Azienda", "Affittante" o "APSP").

Parte assistita da:, nella persona del Dr.;

E

La, con sede in (..) - Via..... c.f. e P.IVA
..... in persona del(c.f.) residente in

..... via....., n. (d'ora in poi "Affittuario"), parte assistita da:

....., nella persona del Dr.;

Premesso che:

- l'Azienda è proprietaria di terreni siti nel Comune di Orvieto (TR), loc. Orvieto Scalo, in Voc. Acquafredda e particolarmente in loc. Poderino, Roccasecca, Casella, Santa Margherita, individuati e censiti in Catasto Terreni del citato comune al foglio n. 189 particelle 42, 356 e 522, al foglio n. 191 particelle n. 36, 241, 228 e 229 per una superficie vitata di ha 7.63.00 (ettari 7, are 63, centiare 00) circa.

- con Deliberazione n.15 del 02 aprile 2025, il C.d.A. dell'Azienda ha preso atto dei contenuti della relazione del Responsabile del Servizio Patrimonio dell'Azienda, redatta dopo i sopralluoghi eseguiti in sito svolti in occasione della ripresa in consegna dei predi a seguito della precedente e cessata locazione, dalla quale si evince che:

a) il vigneto in oggetto è caratterizzato maggiormente dal vitigno autoctono del "Grechetto di Orvieto" con una forma di conduzione ed allevamento a cordone speronato;

b) la struttura del vigneto è rappresentata da pali di testata e di filare in cemento vibrocompresso; i sostegni di impalcatura e gli ancoraggi sono in ferro zincato;

c) le cure colturali, comunque eseguite puntualmente e con perizia dall'affittuario, hanno permesso un prolungamento oltre ogni termine dell'ordinario ciclo economico produttivo di un vigneto normalmente commisurabile in 25-30 anni;

d) il vigneto risulta ad oggi pertanto palesemente vetusto presentando condizioni vegeto-produttive decadenti con diffuse e diverse fisiopatie (prevalentemente

	“mal dell’esca”) che hanno portato nel tempo ad importanti fallanze (ceppi	
	disseccati e/o in disseccamento) pari attualmente al 40% della superficie vitata;	
	e) sulla base delle citate considerazioni ne deriva che il vigneto in oggetto ha	
	ampiamente superato ogni limite di sopravvivenza e, contestualmente, di	
	convenienza tecnica, agronomica, colturale ed economica alla sua esistenza come	
	tale;	
	f) la sua collocazione caratterizzata da limitate e difficili vie di accesso, oltrechè la	
	giacitura del terreno particolarmente declive, sono inoltre fattori che non si	
	prestano favorevolmente ad un conveniente reimpianto;	
	g) l’ipotesi di concepire e razionalizzare un reimpianto in sito non si concilia in	
	alcun modo con la possibilità di meccanizzazione colturale; un elemento	
	quest’ultimo di estrema ed assoluta rilevanza nella programmazione di un nuovo	
	investimento vitivinicolo;	
	h) si aggiunga infine la modificata “politica aziendale” in ragione della quale dal	
	2009 ad oggi l’A.P.S.P. “Veralli Cortesi” non conduce direttamente il patrimonio	
	fondario di proprietà limitandosi alla concessione in affitto dei predi a soggetti	
	terzi con particolare predilezione dei terreni ad uso seminativo che, per natura e	
	destinazione, non abbisognano di particolari manutenzioni e /o investimenti	
	come quelli necessari per impianti a ciclo poliennale;	
	i) sulla base di quanto esposto, a parere dello scrivente, si ritiene opportuno	
	prevedere l’espianto del vigneto prevedendone un proficuo recupero a terreno	
	“seminativo” di semplice gestione e soprattutto di “locabilità” a terzi ad un	
	canone ordinariamente valutabile tra i 180,00 ed i 220,00 €/ha;	
	- con la citata Deliberazione n.15/2025 il C.d.A. dell’Azienda ha pertanto:	
	a) approvato le operazioni di espianto del vigneto in narrativa prevedendo il	

	Comune di Orvieto (TR) in Loc. Acquafredda, individuati e censiti al Catasto	
	Terreni di detto comune, come segue:	
	foglio n. 189 particelle 42, 356 e 522	
	foglio n. 191 particelle n. 36, 241, 228 e 229	
	per una superficie vitata di ha 7.63.00 (ettari 7, are 63, centiare 00) circa.	
	L'individuazione dei confini dei terreni oggetto di affitto è a cura e spese dell'affittuario, in contraddittorio con l'Azienda.	
	Articolo 3 - DURATA	
	La durata dell'affitto è convenuta in anni 5 (cinque), mesi 7 (sette) dal 01 maggio 2025 al 31 dicembre 2030, decorre quindi, dal 1° maggio 2025 e scade improrogabilmente il 31/12/2030. Si conviene che gli effetti del contratto cesseranno automaticamente ed incondizionatamente comunque alla scadenza del 31 dicembre 2030 senza che alcuna comunicazione di disdetta si renda necessaria e senza alcun indennizzo, in deroga agli artt. 4, 5 e 43 della legge 3 maggio 1982, n. 203 e ss.mm.ii. L'affittuario a tal fine rinuncia a qualsiasi azione di ritenzione del fondo per qualsiasi causa e motivo. Nel caso di ritenzione oltre tale data l'affittuario dovrà risarcire gli eventuali danni. È esclusa qualsiasi possibilità di tacita rinnovazione, con obbligo dell'affittuario di restituire gli immobili alla scadenza del contratto nella piena disponibilità dell'Azienda. Eventuali attività agricole effettuate dall'affittuario ma non autorizzate dall'Azienda resteranno ad esclusivo carico dell'affittuario così come tutti gli eventuali danni che dovessero derivare dalla detenzione senza titolo del fondo, anche in previsione di esperimento d'asta pubblica.	
	Articolo 4 – CANONE, SPESE ED ONERI	
	Il canone annuale complessivo per l'affitto dei terreni agricoli del precedente art.	
	7	

	2) del presente contratto è determinato nell'importo di € (euro	
/...) annuo.	
	Il canone annuo di affitto viene corrisposto in una unica rata anticipata	
	dell'importo di €. con valuta di accredito entro il 01 gennaio di ciascun	
	anno.	
	La rata del canone relativa al periodo 01/05/2025 – 31/12/2025 (mesi sette) pari	
	ad €, meno deposito cauzionale versato (€) oltre l'importo di €	
 per spese relative all'asta, al contratto di affitto, assistenza sindacale,	
	quelle tecniche di perizia, di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione ed	
	altri oneri comunque connessi e consequenziali, come previsto dall'art. 9 del	
	regolamento approvato con deliberazione del C.d.A. n. 84/2014 e ss.mm.ii. e dal	
	bando d'asta, sono a carico dell'aggiudicatario definitivo, è stata versata	
	all'Azienda con valuta di accredito precedente la firma del presente contratto,	
	ferma restando la scadenza delle altre.	
	Detto canone sarà soggetto ad aggiornamento a decorrere dall'anno successivo al	
	primo sulla base del 100% dell'indice annuale ISTAT F.O.I. accertato nel mese di	
	giugno.	
	L'affittuario non potrà accampare alcuna ragione per il mancato o ritardato	
	pagamento del canone, nemmeno nel caso in cui lo stesso adduca ragioni di	
	credito nei confronti dell'Azienda concedente ovvero nemmeno nel caso in cui si	
	possa dare corso a compensazione volontaria dietro accordo favorevole del	
	proprietario medesimo, in considerazione della sua natura di Amministrazione	
	pubblica.	
	Articolo 5 - MIGLIORIE, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI	
	L'Azienda autorizza sin da subito l'affittuario ad eseguire le operazioni di espianto	
	8	

	delle superfici vitate concesse in affitto che dovranno consistere nella rimozione e	
	rifiuto ad opportuna discarica autorizzata dei pali di testata e di filare, dei sostegni	
	di impalcatura e di ancoraggio e dei ceppi dei vitigni. A tali operazioni dovrà	
	seguire un'aratura profonda, concimazione di fondo e successive lavorazioni di	
	finitura necessarie alla riqualificazione finale dei predi a "terreni seminativi". I	
	lavori di cui trattasi sono integralmente a spese e cura del conduttore, senza che	
	lo stesso possa accampare pretese circa il pagamento di indennità o rimborsi di	
	qualsiasi genere.	
	Articolo 6 - GARANZIA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI ESPIANTO –	
	AUTORIZZAZIONI.	
	A garanzia dei lavori di cui al precedente art. 5) il conduttore è tenuto a costituire,	
	prima della stipula del presente contratto, una garanzia fideiussoria a copertura	
	dell'esecuzione dei lavori stessi. La garanzia dovrà essere rilasciata sottoforma di	
	fideiussione bancaria o polizza assicurativa , rilasciata da istituti bancari o	
	compagnie di assicurazione autorizzati ad operare nel territorio nazionale.	
	L'importo della garanzia dovrà essere pari al valore dei lavori stimato in €.	
	3.000,00 per ettaro ovvero, nel caso in oggetto, pari ad €. 22.890,00.	
	L'Azienda proprietaria avrà diritto di escutere la garanzia in caso di inadempienza	
	del conduttore rispetto alla mancata esecuzione a regola d'arte dei lavori previsti	
	all'art. 5).	
	La garanzia dovrà avere una validità pari alla durata del contratto di affitto.	
	La garanzia potrà essere svincolata prima del termine contrattualmente previsto	
	nel momento in cui il conduttore avrà dato prova dell'avvenuta esecuzione dei	
	lavori di cui all'art.5) e dietro nulla osta del Responsabile del Servizio Patrimonio	
	dell'Azienda che certifichi l'avvenuta esecuzione a regola d'arte dei lavori di cui	
	9	

trattasi.

In luogo del compiuto e certificato adempimento dell'espianto e dei lavori di cui all'art. 5), l'Azienda potrà autorizzare il conduttore a beneficiare del reimpianto di analoga superficie vitata espiantata su altri terreni anche di sua proprietà.

Articolo 7 - CAUZIONE

Prima della stipula del contratto, l'affittuario ha costituito apposita cauzione a garanzia del pagamento del canone mediante consegna di **assegno bancario n°** emesso da dell'importo di €., pari ad una rata annuale del canone di affitto.

Tale assegno, emesso a titolo di garanzia degli obblighi contrattuali per il secondo anno di affitto, ovvero fino al 31/12/2026, verrà restituito al termine dell'anno stesso.

Per i canoni di affitto e di tutti gli obblighi contrattuali successivi al 2026 e quindi entro la data del 1° gennaio di ogni anno, la garanzia verrà ricostituita da assegno di importo pari ad una rata di canone annuale e così fino al termine del rapporto contrattuale.

Articolo 8 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone annuale di affitto darà diritto al proprietario di risolvere ipso jure il contratto, dichiarando di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

La mancata presentazione dell'assegno a garanzia dei canoni di affitto e di tutti gli obblighi contrattuali, successivi al 2026, da parte dell'affittuario, a favore dell'Azienda darà diritto al proprietario di risolvere ipso jure il contratto, dichiarando di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Articolo 9 - INTERESSI

	Gli interessi dovuti nel caso di ritardato pagamento, a prescindere che intervenga	
	o meno la risoluzione del contratto, sono dovuti nella misura del saggio di	
	interesse annuale pari a cinque punti percentuali (5%) dal momento della	
	richiesta.	
	Articolo 10 - CONDUZIONE DEI TERRENI - OBBLIGAZIONI ED ONERI	
	DELL’AFFITTUARIO	
	L’uso dei terreni oggetto di affitto è esclusivamente riferito alle attività agricole e	
	pertanto è vietata ogni attività che non rientri nella normale attività agricola.	
	È altresì vietata l’attività di smaltimento di liquami sui terreni oggetto del	
	presente contratto, salvo diversa volontà dell’Azienda, manifestata nelle forme di	
	legge e previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni dagli enti o soggetti	
	preposti.	
	L’affittuario, ogni qualvolta occorra, sarà tenuto a spurgare a regola d’arte le	
	fosse e le forme di scolo esistenti nel fondo e dovrà riparare le arginature e le	
	opere ordinarie di bonifica e la viabilità curando, in particolare, la manutenzione	
	ordinaria per la quota di competenza dell’Azienda proprietaria ed il ripristino dei	
	danni causati dal transito dei suoi mezzi agricoli pesanti alle strade poderali e	
	interpoderali, nonché alle strade vicinali d’uso pubblico a servizio dei terreni	
	oggetto del presente contratto. Se tali opere non saranno fatte in tempo utile, è	
	in facoltà dell’Azienda farle eseguire in danno e a spese dell’affittuario. Lo stesso	
	dovrà curare la regimazione dello scolo delle acque, provvedere al razionale scolo	
	delle acque nei campi, promuovere la formazione di piccole colmate e procedere	
	all’apertura di forme per lo scolo degli acquitrini, curare la pulizia dei canali di	
	scarico e quant’altro necessario. L’affittuario si obbliga a curare la coltivazione dei	
	terreni affittati tutti secondo le regole della buona tecnica agraria, esonera	
	11	

	l'Azienda per i danni causati da una conduzione difforme da tali regole	
	assumendo, tra l'altro a titolo esemplificativo, in proprio le responsabilità per	
	frane o smottamenti che si potessero determinare in relazione alla non	
	corretta/buona attività agricola.	
	L'affittuario non permetterà o tollererà che si impongano servitù di qualunque	
	natura sui fondi affittati, ovvero che si commettano usurpazioni dei confini. Sarà	
	tenuto, anzi, a denunciare, entro due mesi dal preso possesso, le eventuali servitù	
	e/o usurpazioni che dovesse riscontrare sui fondi, assumendo in proprio, in caso	
	contrario, la responsabilità dei danni derivanti al proprietario. Sarà piena facoltà	
	del proprietario di visitare, o fare visitare da persona di fiducia, in qualunque	
	tempo i beni affittati, allo scopo di controllare se dall'affittuario vengono	
	osservati tutti gli obblighi che su di lui incombono a norma di legge e del presente	
	contratto. L'affittuario solleva il proprietario da qualsiasi responsabilità	
	comunque connessa e conseguente all'uso dei beni sopra descritti, per tutta la	
	durata del contratto. L'affittuario viene pertanto costituito custode dei beni	
	concessi in affitto e si impegna a custodirli con la diligenza del buon padre di	
	famiglia, a non subaffittarli, né a cederli, anche parzialmente, in godimento a	
	terzi, a non accendere o far accendere servitù passive, né a trasferire o cedere ad	
	altri direttamente o indirettamente il presente contratto per nessun titolo o	
	ragione, senza preventiva valutazione e consenso scritto dell'Azienda in relazione	
	a fondati e giustificati motivi adottati. Qualsiasi danno arrecato nel corso del	
	contratto ai beni stessi, al patrimonio arboreo ed immobiliare, dovrà essere	
	risarcito e verrà addebitato all'affittuario maggiorato di tutti gli oneri e spese	
	conseguenti, salvo cause estranee quali forza maggiore, caso fortuito e fatto di	
	terzi.	

Articolo 10 - DEROGHE ALLA LEGGE 203/1982.

L'affittuario conviene con l'Azienda, con le disposizioni pattuite nel presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203 e ss.mm.ii., la deroga alla disciplina ed in particolar modo, sia al disposto degli articoli 1-22 relativi alla durata dei contratti, sia ad ogni azione di adeguamento o perequazione del canone di cui agli articoli 8 e seguenti della legge 203/82, sia dell'indennizzo di cui agli articoli 43-50 della citata legge, sia al diritto di esecuzione di qualsiasi miglioramento e al diritto all'indennità alla cessazione del rapporto ai sensi degli articoli 16, 17 e seguenti della legge 203/82 e ss.mm.ii., considerate le regole di contabilità pubblica cui è sottoposta la proprietà, sia, infine ed in generale, ad ogni diritto che potesse ad esso spettare in relazione alla predetta legge 203/82 e ss.mm.ii. e/o altra legge in materia di contratti agrari che contenesse disposizioni in contrasto con le clausole di cui al presente contratto.

Articolo 11 – SPESE ED ONERI

Prima della firma del contratto l'affittuario è tenuto a rimborsare l'Azienda tutte le spese sostenute in relazione alla procedura di gara come previsto al precedente art. 4, dall'art. 9 del regolamento approvato con deliberazione del C.d.A. n. 84/2014 e ss.mm.ii. e dal bando d'asta.

Tutte le spese contrattuali, quelle successive e conseguenti, anche connesse ai verbali eventuali di consegna e riconsegna, saranno a carico esclusivo dell'affittuario. Le imposte di bollo e di registro faranno altresì carico per intero all'affittuario medesimo, così come gli oneri per l'assistenza contrattuale delle parti. A tal fine l'affittuario è tenuto a rimborsare gli oneri sostenuti dall'Azienda prima della firma del contratto e comunque al rimborso successivo di tutti gli oneri maturati o in corso di maturazione.

Articolo 12 - MODIFICHE AL CONTRATTO E CLAUSOLE VARIE

Le parti, considerando che nel corso del rapporto di affitto potrebbero essere emanate nuove e/o integrative disposizioni europee e nazionali per la PAC, si obbligano reciprocamente ad esaminare secondo buona fede eventuali problematiche che dovessero sorgere per effetto delle stesse e tali da interessare la disciplina contrattuale e si obbligano a risolverle secondo buona fede anche, occorrendo, mediante modifiche al presente contratto.

Si dà atto che sui terreni oggetto del presente contratto, l'affittuario potrà beneficiare delle misure a superficie previste dallo specifico PSR dell'Umbria.

Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto e con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole di categoria.

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto saranno di competenza del Foro di Spoleto.

Ad ogni buon conto, in caso di insorgenza di controversie, le parti si impegnano ad avvalersi dell'azione conciliativa delle rispettive organizzazioni, prima di adire le vie legali, ad eccezione delle ipotesi risolutive espresse indicate nell'art. 7 del presente contratto.

Articolo 13 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di stipulazione del presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per l'A.P.S.P. "Letizia Veralli, Giulio ed Angelo Cortesi"

Il Responsabile Servizio Patrimonio-Azienda Agraria-Economato e Segretario(A.I.):

Dott. Antonio Serafini

Parte assistita da:

Per la Società _____

Il Rappresentante Legale: _____

Parte assistita da: _____

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., l'affittuario dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificatamente, senza eccezione o riserva alcuna le disposizioni contenute nei seguenti articoli:
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 e 13.

Per la Società _____

Il Rappresentante Legale: _____

Parte assistita da: _____