



AZIENDA SANITARIA LOCALE "VERCELLI"
Corso Mario Abbiate, 21
13100 - VERCELLI

CAPITOLATO GENERALE
DELLE AFFITTANZE DEI BENI RURALI DELL'ASL "VC"

INDICE

Art. 1 - Norme regolatrici	pag.	3
Art. 2 - Oggetto dell'affitto e modalità	pag.	3
Art. 3 - Rischi e casi fortuiti	pag.	3
Art. 4 - Durata dell'affitto	pag.	3
Art. 5 - Aggiudicazione dell'affitto	pag.	4
Art. 6 - Deposito d'incanto	pag.	4
Art. 7 - Spese, d'asta e contrattuali	pag.	4
Art. 8 - Canone locativo	pag.	4
Art. 9 - Quote dei prodotti	pag.	5
Art. 10 - Garanzia del contratto	pag.	5
Art. 11 - Divieto di cessione e di subaffitto	pag.	5
Art. 12 - Variazioni della cosa locata	pag.	5
Art. 13 - Costituzione di nuove servitù passive	pag.	6
Art. 14 - Visite al fondo locato	pag.	6
Art. 15 - Adesioni e iniziative collettive per la difesa dei prodotti	pag.	6
Art. 16 - Uso dei fabbricati e norme relative	pag.	6
Art. 17 - Riparazioni straordinarie	pag.	7
Art. 18 - Riparazioni ordinarie	pag.	7
Art. 19 - Prescrizioni sanitarie ed antinfortunistiche	pag.	7
Art. 20 - Riconsegna dei fabbricati	pag.	8
Art. 21 - Stato delle coltivazioni e norme relative	pag.	8
Art. 22 - Buon uso del fondo locato	pag.	8
Art. 23 - Molestie per fatto di terzi	pag.	8
Art. 24 - Acqua per l'irrigazione	pag.	8
Art. 25 - Manutenzione delle strade -servitù di passaggio	pag.	9
Art. 26 – Canali	pag.	9
Art. 27 - Edifici idraulici di campagna	pag.	9
Art. 28 – Ripe	pag.	9
Art. 29 - Consegna -riconsegna –bilancio	pag.	10
Art. 30 - Aggiunte e varianti al testimoniale di stato	pag.	10
Art. 31 – Miglioramenti	pag.	10
Art. 32 – Assicurazioni	pag.	10
Art. 33 - Risoluzione della locazione	pag.	11
Art. 34 - Correlatività dei patti	pag.	11
Art. 35 – Rinunce	pag.	11
Art. 36 - Accordo in deroga alla legge	pag.	11
Art. 37 - Pluralità di affittuari – rappresentanza	pag.	12
Art. 38 - Elezione di domicilio	pag.	12

AZIENDA SANITARIA LOCALE "VERCELLI"

CAPITOLATO GENERALE delle affittanze dei beni rurali dell'Asl "VC"

* * *

Capo I

Consistenza garanzia e norme generali

Art. 1

Norme regolatrici

L'affitto dei beni rurali propri od amministrati dall'Azienda Sanitaria Locale "VERCELLI" è regolato dalle norme del presente capitolato generale, da quelle del capitolato speciale relativo ad ogni singola tenuta oggetto dell'affitto, nonché dagli usi, in quanto non sia stabilito o previsto nei predetti capitolati.

Le disposizioni del capitolato speciale possono derogare a quelle del capitolato generale.

Le disposizioni della legge prevalgono sulle norme dei capitolati e di contratto, se non validamente derogate.

Art. 2

Oggetto dell'affitto e modalità

L'affitto è fatto a misura con riferimento al catasto e comprende i beni indicati nel capitolato speciale della tenuta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al tempo dell'aggiudicazione, con tutte le servitù attive e passive a favore o contro terzi. I beni affittati comprendono, oltre ai terreni ed ai fabbricati, strade, fossi, ripe e quant'altro oggetto di accatastamento.

Quindi il canone offerto o convenuto per ogni ettaro od altra misura unitaria si ragguaglierà alla superficie indicata nel capitolato medesimo.

Sarà però in facoltà di chi ne abbia interesse di far procedere, a esclusive spese ed in contraddittorio dell'altra parte, alla verifica delle misure per la rettificazione del fitto; ed in caso di maggior o minor superficie il conduttore dovrà pagare il maggior fitto o avrà diritto ad una riduzione proporzionale alla aumentata o diminuita superficie con effetto dalla data del riscontro; tuttavia se la differenza riscontrata nella verifica superfici risultasse almeno del cinque per cento l'effetto della riduzione o dell'aumento decorrerà dalla data di inizio della locazione.

Art. 3

Rischi e casi fortuiti

L'affittuario assume a suo carico i rischi della conduzione sottoponendosi ai danni derivanti dai casi fortuiti ordinari, quali ad esempio l'incendio, l'inondazione, la gelata, la siccità, la grandine, le malattie delle piante, le devastazioni provocate da insetti nocivi.

Nel caso di danni ai frutti pendenti che dessero luogo a liquidazione di indennizzi da parte di enti o di autorità, l'importo relativo andrà a beneficio dell'affittuario.

Art. 4

Durata dell'affitto

La durata dell'affitto è stabilita nel capitolato speciale relativo alla singola affittanza.

Art. 5

Aggiudicazione dell'affitto

L'affidamento sarà aggiudicato, a mezzo di licitazione privata o trattativa privata ai sensi dell'art. 22 L. 11/02/1971 come modificato dalla L. 203/82 e dell'art. 6 comma 4 D.Lg. n. 228 del 18/05/2001.

L'importo del canone viene determinato a seguito di indagine di mercato, acquisito il parere delle organizzazioni professionali di categoria o di enti pubblici (camera di commercio, agenzia del territorio).

Resta ferma la facoltà di esercizio della prelazione di cui all' art. 4-bis della L 203/82.

Art. 6

Deposito d'incanto

Prima dell'apertura dell'asta gli aspiranti dovranno fare deposito in numerario della somma stabilita nell' avviso d'asta.

I depositi anzidetti destinati a garanzia della offerta saranno infruttiferi e restituiti ai depositanti terminata l'asta, eccezione fatta per il deliberatario, cui verrà fatta la restituzione al momento della stipulazione del contratto definitivo di cui all'art. 36 del presente capitolato.

Art. 7

Spese, d'asta e contrattuali

Le spese tutte degli atti d'incanto, copie dei capitolati, stampa e pubblicazione degli avvisi, inserzioni dei medesimi sui giornali, redazione atti di deliberamento e di sottomissione, registrazioni relative ecc. ed ogni altra, senza eccezione alcuna, comprese due copie degli atti tutti sopra detti per l'archivio dell'ente, sono carico esclusivo del deliberatario.

Art. 8

Canone locativo

Il canone annuo di affitto è, di regola, espresso da una quantità di numerario, ragguagliata ad ettaro od altra misura unitaria di superficie.

Detto importo è soggetto ad aumento o diminuzione proporzionati alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assunto come valore base l'indice del mese di giugno dell'anno di aggiudicazione del contratto, si calcolerà la variazione percentuale tra detto valore-base e l'indice relativo al mese di giugno dell'annata agraria per la quale viene corrisposto il canone.

Il canone dovrà essere corrisposto in due rate, scadenti la prima al 30 giugno e la seconda, a saldo e con eventuale conguaglio, al 30 novembre di ogni anno, salvo nell'ultimo anno di locazione, in cui la seconda rata ed ogni altro corrispettivo dovranno essere completamente pagati entro il 10 novembre e così entro la scadenza dell'affitto.

La prima rata sarà pari alla metà del canone corrisposto nell'annata precedente.

Ove l'affittuario ritardasse più di trenta giorni il pagamento anche di una sola rata del canone

annuo di affitto, l'ente proprietario avrà diritto alla immediata risoluzione del contratto, senza che si renda necessaria previa diffida, fermo il diritto al risarcimento dei danni.

Art. 9

Quote dei prodotti

Le eventuali quote sui prodotti, ancorché richieste ed ottenute dall'affittuario in relazione al fondo affittato, sono parte integrante del fondo stesso. L'affittuario potrà usufruirne limitatamente al periodo di durata del contratto, ma ha l'obbligo di riconsegnarle nella piena ed esclusiva disponibilità dell'ente proprietario alla scadenza del rapporto.

Art. 10

Garanzia del contratto

A garanzia del regolare pagamento del canone locativo e dell'esatta osservanza delle obbligazioni dell'affittuario, il conduttore, oltre il privilegio competente all'ente proprietario a termine del codice civile su tutte le scorte vive o morte, frutti o raccolti pendenti, dovrà prestare garanzia per un valore corrispondente a due annate di fitto.

Tale cauzione potrà essere fornita o con deposito in numerario o in titoli di Stato.

La cauzione dovrà essere depositata presso l'istituto tesoriere dell'ente al momento della stipula del contratto, in libretto o conto di custodia intestato all'affittuario e vincolato a favore dell'ente proprietario. Il frutto della cauzione andrà a favore del conduttore. Il valore dei titoli del debito pubblico offerti in cauzione sarà ragguagliato a quello

fatto alla Borsa di Milano il giorno precedente alla stipulazione dell'atto di prestazione della cauzione, con la diminuzione del dieci per cento.

La cauzione dovrà essere prestata nel termine di giorni quindici da quello in sarà resa definitiva l'aggiudicazione. Trascorso il suddetto termine senza che sia stata prestata cauzione, l'ente sarà in diritto di procedere nuovamente per l'affitto del fondo e di aggiudicare validamente il contratto al nuovo miglior offerente a tutto rischio del precedente deliberatario, il quale sarà tenuto a tutte le spese relative ed a sottostare al pagamento (da effettuarsi in una sola volta nel termine di tre mesi) a favore dell'ente di tutto il minor fitto che fosse per risultare dal nuovo deliberamento in confronto al primitivo, calcolato per la intera durata della locazione.

La cauzione come sopra prestata è soggetta ad adeguamento, ogni biennio, affinché essa abbia sempre valore corrispondente al doppio del canone annuo di affitto.

L'affittuario dovrà integrare la cauzione nel termine di giorni quindici dal ricevimento della richiesta inviata dall'ente proprietario. Ove l'affittuario non vi provveda, l'ente proprietario avrà diritto alla immediata risoluzione del contratto, senza necessità di previa diffida, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

Art. 11

Divieto di cessione e di subaffitto

Non potrà il conduttore cedere il contratto, subaffittare ad altri il fondo affittato, associare terzi nella conduzione od altrimenti disporre dei beni, in tutto o in parte, compresi nell'atto di locazione.

Qualsiasi contratto di tale genere è nullo e dà diritto all'ente proprietario di pretendere la risoluzione del contratto per il più prossimo S. Martino, con la rifusione di tutti i danni che ad esso potessero derivare e delle spese per la intempestiva risoluzione.

Qualora però il conduttore venisse, in via eccezionale e per ragioni particolari, autorizzato dal

locatore al subaffitto di tutto o parte del fondo o alla cessione del contratto o alla assunzione di soci, sarà tenuto pur tuttavia quale principale obbligato verso la proprietà per l'osservanza del contratto.

Art. 12

Variazioni della cosa locata

a) Il locatore ha facoltà di aggregare, permutare o sottrarre, nell'arco della durata del contratto, un'estensione di terreno non superiore ad un quinto della superficie totale del fondo stesso.

In tale caso egli dovrà comunicare all'affittuario tale sua decisione, almeno tre mesi prima dell'inizio del nuovo anno agrario, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Le variazioni in aumento o in diminuzione daranno luogo a variazioni del canone di affitto, in proporzione della quantità del terreno annesso o sottratto, escluso ogni indennizzo.

b) Inoltre il locatore ha facoltà di stralciare dal fondo, senza limite di estensione, appezzamenti di terreno che in conformità a strumenti urbanistici, anche soltanto adottati, siano soggetti ad utilizzazione diversa da quella agricola. In caso di stralcio l'affittuario avrà diritto, oltre alle riduzione del canone di affitto proporzionata all'estensione del terreno sottratto, al pagamento di un indennizzo corrispondente alle spese effettuate per le colture o, qualora lo stralcio divenisse effettivo dopo il 31 luglio, al valore dei frutti pendenti, escluso qualsiasi indennizzo per il mancato guadagno.

Per la relativa stima le parti si rimettono all'arbitrato irrituale di un perito, nominato di comune accordo o, in difetto di accordo, dal Presidente dell'Ordine dei Dottori Agronomi di Vercelli.

La facoltà di stralcio sarà esercitata a mezzo lettera raccomandata r.r. e l'affittuario dovrà rilasciare i terreni entro giorni quindici dal ricevimento, anche se non fosse stato ancora definito l'importo dell'indennizzo.

c) Nelle ipotesi di cui alle precedenti lettere a) e b) l'affittuario presta anticipato consenso al rilascio dei terreni per i quali il locatore abbia esercitato la facoltà di stralcio, fin da ora rinunciando all'eventuale tutela possessoria.

Art. 13

Costituzione di nuove servitù passive

La costituzione di servitù passive sul fondo locato, in quanto esse possano recare danno alla conduzione, dà facoltà all'affittuario di chiedere -previo accertamento del danno stesso - una riduzione di canone proporzionata al danno sofferto, indipendentemente dal fatto che il locatore abbia ottenuto o meno compenso.

Art. 14

Visite al fondo locato

Il locatore in qualunque tempo ha facoltà di esaminare o far esaminare a mezzo di persona di sua fiducia lo stato dei beni affittati.

Art. 15

Adesioni e iniziative collettive per la difesa dei prodotti

Ove, nel corso della locazione, sorgano iniziative collettive per la difesa dei prodotti o per la introduzione di colture industriali o per la costituzione di consorzi che consentano una più razionale coltivazione del fondo, le parti si accorderanno sul modo di favorire tali iniziative.

Capo II Fabbricati

Art. 16

Uso dei fabbricati e norme relative

L'affittuario dovrà servirsi dei fabbricati compresi nel contratto secondo la destinazione dichiarata nelle testimoniali, attenendosi in particolare alle seguenti prescrizioni:

- a) astenersi dal praticare qualunque nuova apertura, costruzione o innovazione senza prima averne riportato dall'ente proprietario il permesso per iscritto;
- b) astenersi parimenti, salvo obbligo in caso contrario al risarcimento dei danni, dal sovraccaricare le volte ed i solai usando le opportune cautele a fine di impedire qualsiasi cedimento e avendo l'avvertenza, sotto la personale sua responsabilità, di assumere, nel caso di cedimento, le opportune provvidenze, nonché di trasmettere immediato avviso alla proprietà. All'affittuario sarà inoltre consentito -qualora lo ritenga necessario- procedere a propria cura e spese a perizie tecniche, predisposte da esperti regolarmente iscritti nei rispettivi albi professionali, rivolte a determinare le portanze dei solai e dei magazzini;
- c) provvedere a sue spese alla ripulitura dei camini, all'espurgo dei pozzi dell'acqua potabile, al mantenimento delle pompe e degli ordigni per attingere acqua;
- d) ridurre e quindi mantenere in buone condizioni ed in stato di perfetto scolo i cortili ed i circostanti sedimi, mercé lo spargimento regolare e sufficiente di pietrisco e misto stabilizzato conseguentemente costipato, e curare la manutenzione dei selciati;
- e) mantenere arieggiate e libere le pareti esterne dei fabbricati;
- f) non eseguire piantamenti di frutta, piante ornamentali, rampicanti o comuni di qualsiasi essenza, in vicinanza dei fabbricati o dei muri di cinta, tale che questi possano essere danneggiati;
- g) collocare a distanza dei fabbricati, nella misura prescritta dal contratto di assicurazione contro gli incendi, qualsiasi baraccamento provvisorio, ammasso di paglia, legna ed altre materie combustibili.

Ove esistano tali materie, l'affittuario dovrà curare che non si fumi, non si accendano fuochi e non si tengano lumi privi di riparo.

Art. 17

Riparazioni straordinarie

Sono a carico dell'ente proprietario le sole riparazioni straordinarie, secondo l'elencazione di cui all'art. 1005, comma 2, cod. civ., sempre che esse non siano rese necessarie da colpa o negligenza del conduttore e suoi famigliari o dipendenti per trascuranza nelle riparazioni di ordinaria manutenzione, nel qual caso saranno a carico dell'affittuario stesso, che dovrà provvedere ad eseguirle a proprie spese nel termine e con le modalità imposte dal locatore.

Nessuna indennità spetterà all'affittuario per la privazione dell'uso di parte della cosa locata, salvo il disposto dell'art. 1584 cod. civ..

L'affittuario, che rilevi la necessità della esecuzione di riparazioni straordinarie, deve darne immediato avviso all'ente proprietario.

Art. 18

Riparazioni ordinarie

Le riparazioni ordinarie sono a totale carico dell'affittuario, il quale dovrà eseguirle sotto la sua responsabilità, di mano in mano che si rendano necessarie e, in ogni caso, a semplice richiesta dall'ente proprietario. In queste riparazioni sono comprese la manutenzione delle attrezzature di dotazione delle stalle; la conservazione in stato di buon uso di tutti i serramenti e delle loro munizioni, degli impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento; la sostituzione delle tegole rotte, fessurate od avariate e della orditura dei tetti (sostituzione da effettuarsi tempestivamente e, comunque, entro tre mesi dalla scoperta della rottura od avaria) ed ogni altro intervento di riparazione o manutenzione non rientrante tra quelli straordinari ai sensi dell'art. 17 del presente capitolato.

Art. 19

Prescrizioni sanitarie ed antinfortunistiche

L'affittuario è obbligato ad osservare, con esonero da qualsiasi responsabilità per il locatore, tutte le prescrizioni generali e particolari, emanate od emanande, per la tutela della salute e dell'igiene e per la prevenzione degli infortuni alle persone e dei danni alle cose con particolare riferimento ai rischi di incendio. A tale fine l'affittuario è tenuto ad eseguire -se del caso- le opere necessarie nei fabbricati, negli impianti e nelle attrezzature, a proprie esclusive spese. Prima di dare corso alle opere egli dovrà peraltro dare avviso all'ente proprietario e, dopo l'esecuzione, dovrà trasmettere all'ente le inerenti certificazioni e referti di collaudo.

Art. 20

Riconsegna dei fabbricati

Salvo il disposto del seguente comma, i fabbricati dovranno essere riconsegnati non oltre le ore dodici del giorno di scadenza del contratto. I magazzini o silos per il ricovero dei prodotti agricoli saranno riconsegnati man mano che gli stessi si renderanno sgombri. In ogni caso, la metà di essi dovrà essere dismessa entro il 31 dicembre immediatamente successivo alla scadenza del contratto e la restante metà entro il 31 marzo dell'anno seguente.

* * *

Capo III Terreni, coltivazioni, irrigazione

Art. 21

Stato delle coltivazioni e norme relative

Il conduttore non può modificare la destinazione agricola del fondo, ma è libero di praticare quelle coltivazioni che giudicherà di sua convenienza, purché tali coltivazioni siano praticate da buono e diligente padre di famiglia e secondo le migliori regole dell'agricoltura.

Al conduttore è fatto obbligo di uniformarsi alla zona di rispetto prevista per la coltivazione del riso, alle valbazioni decretate dall'Associazione di irrigazione Ovest Sesia o da consorzi irrigui locali o da autorità comunali e ad ogni altro divieto o limitazione riguardante l'attività agricola.

Art. 22

Buon uso del fondo locato

L'affittuario dovrà usare del fondo locato con ogni cura da buon padre di famiglia, astenendosi dal recare danno o deterioramento al fondo, agli immobili, ai manufatti ed edifici di campagna ed alle piantagioni.

Egli dovrà porre particolare cura nell'impedire la diffusione delle erbe infestanti e del riso crodo, eseguendo a tal fine gli opportuni diserbi chimici, meccanici e manuali e, all'occorrenza, praticando l'avvicendamento delle colture.

Avrà inoltre l'obbligo di vigilare affinché danni non siano arrecati da altri, non siano create nuove servitù passive, non vengano alterati o danneggiati i confini, le ragioni d'acqua, i diritti in genere; di esercitare le servitù attive al fine di impedirne la prescrizione; di notificare immediatamente all'ente proprietario qualunque atto o fatto che turbasse lo stato del possesso e delle servitù attive.

Art. 23

Molestie per fatto di terzi

Al conduttore è fatto obbligo di opporsi e, ove occorra, di agire contro i terzi per molestie al pacifico godimento del fondo, quando la turbativa di possesso non sia fondata sulla pretesa di diritti sulla cosa locata.

Qualsiasi danno o molestia recata da terzi alla cosa locata, anche se non si rifletta sulla conduzione, dovrà essere immediatamente denunciata dal conduttore al locatore.

Art. 24

Acqua per l'irrigazione

I beni oggetto dell'affitto, compresi nel territorio dell'Associazione di irrigazione Ovest Sesia, sono adesionati a detto consorzio.

L'affittuario dovrà prendere conoscenza dello statuto e dei regolamenti della Associazione ed osservarne esattamente le prescrizioni.

I contributi per qualsiasi titolo dovuti alla Associazione saranno per intero a carico dell'affittuario. I diritti eventualmente spettanti all'ente proprietario in ordine alle acque ed all'irrigazione dei

terreni appartenenti alle singole tenute, indicati nei relativi capitolati speciali, saranno goduti dall'affittuario nei modi e limiti sin qui praticati e con gli oneri inerenti, senza che il locatore assuma verso l'affittuario alcuna garanzia circa la esistenza e l'esercizio dei diritti predetti

Capo IV Strade, canali, edifici, ripe

Art. 25

Manutenzione delle strade -servitù di passaggio

Il conduttore dovrà mantenere, ed al caso ridurre in istato di lodevole servizio, mediante sovrapposizione di strati sufficienti di pietrisco e misto stabilizzato convenientemente costipato, le strade proprie del fondo, concorrendo pure alla manutenzione di quelle comuni con altre tenute, nonchè di quelle consortili e vicinali, a rilievo integrale dei corrispondenti obblighi della proprietà per la quota relativa ai beni affittati, qualunque sia il modo fissato per il concorso. Nel caso di mancato o trascurato adempimento del conduttore agli obblighi di cui sopra, i lavori saranno eseguiti dall'ente proprietario a spese del conduttore, con obbligo di rimborso delle spese stesse a semplice presentazione di nota da parte dell'ente.

Art. 26

Canali

In ogni anno dovranno essere espurgati i cavi e fossi irrigatori, scaricatori, raccoglitori, colatori e risanatori, nonché le fontane, tanto esclusivi al fondo, quanto in comunione con altri conduttori, i quali non siano direttamente espurgati dalla proprietà, per patto espresso nel capitolato speciale, o dalla Associazione di irrigazione Ovest Sesia.

Spettano inoltre al conduttore la manutenzione degli alvei e la messa in ordine e la riparazione delle sponde mediante le occorrenti opere, e ciò quale che fosse lo stato delle sponde al principio della locazione.

Art. 27

Edifici idraulici di campagna

L'affittuario dovrà eseguire a proprie cure e spese la manutenzione di tutti gli edifici idraulici e dei manufatti di campagna in legno, muratura, cemento, di mano in mano che se ne presenti il bisogno, in modo da restituirli in fine di locazione in condizioni di normale funzionamento, e ciò quale che ne fosse lo stato al principio della locazione.

Art. 28

Ripe

Le ripe dovranno essere mantenute prive di male erbe, di sterpi, rovi e spine ecc., con banchine regolari, sgombre da depositi di espurgo e di altre materie.

Capo V

testimoniali, bilanci, miglioramenti, assicurazioni, clausola risolutiva espressa

Art. 29

Consegna -riconsegna –bilancio

All'inizio della locazione verrà fatta al conduttore consegna dei beni locati con le loro pertinenze e ragioni, redigendo il relativo testimoniale di stato di consegna descrittivo di tutti i fondi, caseggiati, edifici e dipendenze, manufatti, dati censuari, confini, accessi, coltivazioni, servitù attive e passive, fossi, ripe, strade, scorte, dotazioni del podere, meccanismi ed ogni altra indicazione necessaria a precisare il bene consegnato, il suo stato e la sua condizione.

Questa operazione verrà affidata ad un perito nominato dall'ente proprietario.

L'inizio delle operazioni deve essere preceduto dal verbale di apertura del testimoniale, sul quale si farà constare della nomina del perito, nonché della eventuale nomina di esperti specialisti quali periti sussidiari per la stima delle scorte e meccanismi, e del valore inoppugnabile delle risultanze del testimoniale, il quale sarà vincolante anche senza firma delle parti, bastando a tal uopo la firma del perito.

Con le stesse forme e modalità al termine della locazione si procederà al testimoniale di riconsegna che, raffrontato con le risultanze di quello di consegna e tenuto conto delle prescrizioni contrattuali, darà luogo al bilancio per la liquidazione delle indennità spettanti al conduttore o alla proprietà.

L'affittuario ha facoltà di nominare un perito di propria fiducia, affinché assista il perito nominato dall'ente proprietario in tutte le operazioni relative ai testimoniali.

Tutte le spese di redazione dei testimoniali di consegna e di riconsegna e del bilancio saranno ripartiti a metà fra proprietario e l'affittuario, fatta eccezione per quelle riguardanti il perito di fiducia dell'affittuario, che saranno ad esclusivo suo carico.

Art. 30

Aggiunte e varianti al testimoniale di stato

Le parti potranno far risultare in corso di rapporto le variazioni o le nuove costruzioni.

Art. 31

Miglioramenti

I miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni da apportare al fondo saranno attuati nelle forme e modi previsti dall'art. 16 legge 3 maggio 1982 n. 203.

Tuttavia, l'affittuario rinuncia a qualsiasi diritto derivante dalla esecuzione dei miglioramenti e, in particolare, alla indennità prevista dall'art. 17 legge 3 maggio 1982 n. 203, alla ritenzione prevista dall'art. 20 della stessa legge, nonché ad eventuali proroghe o prelazioni connesse alla esecuzione di miglioramenti. Dei miglioramenti, ma soltanto se eseguiti secondo quanto previsto al primo comma del presente articolo, l'affittuario potrà far constare nel testimoniale di riconsegna, al solo effetto di opporre in compensazione all'eventuale credito dell'ente proprietario, e comunque in misura non eccedente detto credito; il credito, ragguagliato al maggior valore del fondo quale determinato dal perito nel testimoniale, derivante dai miglioramenti eseguiti.

Art. 32

Assicurazioni

Spetta all' ente proprietario assicurare i fabbricati del fondo per i danni dall'incendio e per la responsabilità civile. L'affittuario provvederà ad assicurare contro i danni dell'incendio le scorte ed i prodotti del fondo. Dovrà inoltre assicurare contro i danni della grandine almeno la metà della produzione agricola del fondo.

Dovrà pure l'affittuario assicurare contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione, invalidità e vecchiaia tutti gli operai e salariati sia fissi che avventizi occupati nei lavori a norma di legge nonché provvedere a tutte quelle altre assicurazioni che per legge potessero fargli carico.

L'affittuario dovrà pertanto far constare di aver adempiuto agli obblighi di cui al presente articolo con la esibizione a semplice richiesta delle relative polizze e delle quietanze di pagamento per ogni anno della locazione.

Nel caso di incendio nei fabbricati esso dovrà ancora, sotto la sua responsabilità, darne immediato avviso all'ente proprietario, onde non abbiano a decorrere i termini di polizza.

Art. 33

Risoluzione della locazione

Il contratto di locazione si intende risolto senza obbligo alcuno di disdetta allo spirare del termine stabilito.

Ai sensi dell' art. 1456 codice civile, comportano risoluzione di diritto, senza obbligo di previa diffida o messa in mora, il ritardo nel pagamento del canone, ai sensi dell'art. 8 del presente capitolato, il ritardo nel versamento o nell'adeguamento della cauzione, ai sensi dell'art. 10, la cessione del contratto o il subaffitto non autorizzato ai sensi dell'art. 11, il ritardo, eccedente i tre mesi, nel versamento delle contribuzioni dovute alla Associazione di irrigazione dell'Agro all'Ovest del Sesia.

In ogni caso l'affittuario dovrà risarcire l'ente proprietario dei danni derivanti dalla risoluzione.

Capo VI correlatività dei patti – rinunce accordi in deroga –rappresentanza e domicilio

Art. 34

Correlatività dei patti

Tutte le disposizioni del presente capitolato e quelle che fossero stabilite nei capitolati speciali si considerano fra loro concordanti, correlate, essenziali ed indivisibili e si ritiene che a ciascuna delle medesime abbiano avuto riguardo le parti contraenti nella fissazione del canone.

Art. 35

Rinunce

L'affittuario prende atto che le disposizioni del presente capitolato generale, ed eventualmente anche quelle del capitolato speciale e del singolo contratto stipulando, comportano la rinuncia a diritti previsti dalla legge quali -ad esempio- quelli relativi a maggiore durata o rinnovazione tacita del contratto, recesso dal contratto previa contestazione di inadempimenti, termine per sanare l'inadempimento, equo canone, indennità o ritenzione derivanti dalla esecuzione di miglioramenti.

L'affittuario dichiara di rinunciare a tali diritti e ad ogni altro diritto o facoltà, che sia in contrasto con le disposizioni contrattuali e si impegna alla stipula del relativo accordo in deroga, previsto dall'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203.

Art. 36

Accordo in deroga alla legge

Poiché il presente capitolato generale, ed eventualmente il capitolato speciale ed il singolo contratto stipulando, contengono clausole non conformi alle disposizioni di legge in tema di affittanza agraria, la validità del contratto ne richiede la stipulazione nei modi e con le forme previste dall'art 45 legge 3 maggio 1982 n. 203, cosicché l'aggiudicazione deve sempre intendersi come provvisoria e sottoposta alla condizione della successiva stipula con l'assistenza delle organizzazioni oppure davanti al giudice.

La presentazione dell' offerta ad parte del soggetto che partecipa al procedimento di formazione del contratto vale, di per sé, dichiarazione di aver sottoposto il capitolato generale e il capitolato speciale all'esame della organizzazione sindacale di appartenenza.

La stipula del contratto, con l'assistenza e la sottoscrizione dell'organizzazione sindacale che assiste l'aggiudicatario, dovrà avvenire entro giorni quindici dalla data di aggiudicazione.

Trascorso inutilmente tale termine, il soggetto aggiudicatario dovrà, entro i successivi giorni quindici, promuovere azione avanti al giudice competente, in modo che il contratto di affitto venga redatto in forma di verbale di conciliazione. In tal caso saranno a carico del soggetto aggiudicatario anche le spese della costituzione in giudizio dell'ente proprietario.

Il verbale di conciliazione dovrà essere sottoscritto entro tre mesi dal deposito del ricorso, salvo proroghe, ove il ritardo dipenda da cause non imputabili. In caso di mancata tempestiva presentazione del ricorso o di mancata sottoscrizione del verbale di conciliazione da parte dell'aggiudicatario, costui, oltre alla perdita dei depositi previsti agli artt. 6 e 7, sarà tenuto a risarcire all'ente proprietario il danno corrispondente ai minori fitti che possano risultare dal

nuovo deliberamento, in confronto del primitivo, calcolati per l'intera durata della locazione. Tale risarcimento dovrà essere versato entro tre mesi dalla data del nuovo contratto, in unica soluzione.

Art. 37

Pluralità di affittuari – rappresentanza

In espressa deroga al disposto dell'art. 38 legge 3 maggio 1982 n. 203, il rapporto di affitto intercorre tra l'ente proprietario e il soggetto aggiudicatario, anche se componente di famiglia coltivatrice.

In caso di offerta congiuntamente presentata da più soggetti e di conseguente aggiudicazione e contratto di affitto stipulato con più conduttori, ciascuno di essi risponde solidalmente per le obbligazioni derivanti dal contratto. Al momento della stipulazione del contratto i conduttori nominano un rappresentante o mandatario per tutti i rapporti con l'ente proprietario e per le comunicazioni che questo dovesse loro fare.

Art. 38

Elezione di domicilio

Per tutto quanto dipende dalla esecuzione del contratto, al momento della stipulazione l'affittuario dovrà eleggere domicilio speciale in Vercelli.