



# Comune di Novara

## Determina Patrimonio immobiliare/0000007 del 12/04/2016

Area / Servizio  
**Servizio Patrimonio**  
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità Servizio Patrimonio  
(13.UdO)

Proponente **Airoldi Daniela**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. \_\_\_\_\_ Anno \_\_\_\_\_

Cat. \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_ Art. \_\_\_\_\_

Fascicolo: 10.13.14/83

**Oggetto:** : Fondi rustici di proprietà comunale siti in Lumellogno – N.C.T. fg. 139 mappali 980 e 982. Approvazione dello schema del contratto d'affitto agrario all'Azienda Agricola FONTANELLA Stefano con sede a Novara – Frazione Lumellogno – Via Muratori n. 85 per l'annata agraria 2015/2016 con scadenza il 10/11/2016.

Allegati: SI  NO  n° \_\_\_\_\_

### LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

#### Premesso che:

Con Deliberazione G.C. n. 110 del 26/3/2008, l'Amministrazione Comunale aveva espresso parere favorevole al rinnovo, per il periodo di cinque annate agrarie, del contratto di affitto (Convenzione ex art. 45 Legge 203/82 Fondi Rustici) a favore dell'Azienda Agricola FONTANELLA STEFANO, con sede in Novara – fraz. Lumellogno – Via Muratori n. 85, per i fondi rustici di proprietà comunale, siti in Lumellogno, distinti al N.C.T. al foglio 139 mappali 980 (ex 7) e 982 (ex 748), aventi una superficie, rispettivamente, di ha. 00 a. 54 ca. 21 e di ha. 00 a. 06 ca. 56, per complessivi ha. 00 a. 60 ca. 77 pari a 6.077,00 mq. corrispondenti a 9,28 pertiche milanesi, già coltivati dalla medesima azienda agricola sino dal 1997;

Con Determinazione Dirigenziale n. 22 del 17/04/2008 veniva approvato lo schema di contratto di affitto (Convenzione ex art. 45 Legge 203/82 Fondi Rustici) per la durata di anni 5 a far data dall'11/11/2007 sino al 10/11/2012, successivamente, le parti contraenti e le Associazioni di categoria sottoscrivevano il contratto P.G. n. 51635 del 16/07/2007 registrato in data 19/05/2008;

Con nota P.G. n. 2364 dell'11/01/2013 il Sig. Fontanella chiedeva il rinnovo del contratto alle stesse condizioni e con D. D. n. 10 del 07/05/2013 veniva approvato lo schema di contratto di affitto (Convenzione ex art. 45 Legge 203/82 Fondi Rustici), sottoscritto dalle parti e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 27/05/2013;

#### Preso atto che:

Il contratto di cui sopra veniva stipulato per la sola annata 2012/2013, in quanto il Servizio Mobilità Unità Progettazione e Gestione Aree Verdi manifestava interesse al terreno in oggetto per l'attuazione del progetto di forestazione urbana, previsto per l'annata successiva;

Al termine dell'annata agraria 2013 il Sig. Fontanella Stefano si era reso disponibile ad effettuare per il Comune di Novara sul terreno in oggetto, così come indicato dal Servizio Mobilità Unità Progettazione e Gestione Aree Verdi, lavorazioni ritenute utili e convenienti dal Servizio stesso ai fini della realizzazione del futuro "Progetto di Forestazione Urbana";

Con nota P.G. n. 76532 del 27/11/2014 il Sig. Fontanella, chiedeva la possibilità di rinnovo della Convenzione ex art. 45 Legge 203/82 Fondi Rustici, anche per l'annata 2014/2015 (11/11/2014 - 10/11/2015), successivamente con Determinazione Dirigenziale n. 7 del 06/02/2015 veniva approvato ed in seguito sottoscritto lo schema di contratto (Convenzione ex art. 45 Legge 203/82 Fondi Rustici), registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13/04/2015;

Con la stessa Determinazione Dirigenziale, veniva inoltre stabilito che al termine dell'affittanza, qualora non fosse possibile il rinnovo del contratto anche per un'ulteriore annualità, il conduttore avrebbe dovuto effettuare lavorazioni preparatorie alla futura piantumazione denominata "Progetto di Forestazione Urbana" realizzata dal Comune, la cui spesa trova copertura al Capitolo 770140/9 Intervento 1010503 - impegno 504/15 - Bilancio 2015;

#### **Dato atto che:**

In data in data 17/11/2015 (P.G. n. 75980 del 23/11/2015) il Sig. Fontanella, chiedeva la possibilità di rinnovo del contratto anche per l'annata 2015/2016 (11/11/2015 - 10/11/2016);

Al termine dall'annata agraria 2015 tali lavori non sono stati realizzati, non avendo a disposizione i fondi necessari al Progetto, pertanto, il Funzionario del Servizio Mobilità Unità Progettazione e Gestione Aree Verdi con e-mail in data 18/11/2015 acconsentiva il rinnovo della Convenzione anche per l'annata agraria 2015/2016;

#### **Considerato che:**

Al fine di evitare l'abbandono dell'area, si ritiene opportuno rinnovare il contratto d'affitto dei terreni citati in premessa all'Azienda Agricola Fontanella Stefano anche per l'annata 2015/2016 alle medesime condizioni di cui al precedente contratto e ciò per un importo quantificato in euro 227,99 (IVA inclusa) in quanto l'ISTAT agrario 2014/2015 per la provincia di Novara ha un'aliquota del 0,20 % (euro 227,53 x 0,20% = euro 227,99) prevedendo a fine affittanza, come per l'anno precedente, l'esecuzione delle lavorazioni preparatorie, meglio specificate nel contratto allegato, per un importo quantificato in un valore pari al canone dovuto;

Le suddette lavorazioni, che dovranno essere verificate da parte dei tecnici del Servizio Mobilità Unità Progettazione e Gestione Aree Verdi, hanno lo scopo di garantire un corretto substrato per la piantumazione che il Comune di Novara intende realizzare e garantiscono nel tempo un regolare deflusso delle acque sia superficiali che in profondità;

Qualora l'area dovesse essere resa disponibile per il "Progetto di Forestazione Urbana", l'importo per le lavorazioni effettuate dall'Azienda Agricola Fontanella Stefano, è stato quantificato da Servizio Mobilità Unità Progettazione e Gestione Aree Verdi in un valore pari al canone d'affitto dovuto IVA inclusa, al quale dovrà essere riconosciuto l'aggiornamento ISTAT agrario, e verrà corrisposto dal Comune alla stessa Azienda al termine dei lavori a fronte di idonea fattura od altro documento contabile;

**Visto** l'allegato schema di contratto d'affitto agrario (Convenzione ai sensi dell'ex art. 45 della Legge n. 203/ 3 maggio 1982, sui Fondi Rustici) che sarà successivamente sottoscritto dall'Associazione della Proprietà Fondiaria di Novara e VCO (per il Comune di Novara), dal Sig. Fontanella Stefano e dall'Unione Agricoltori (per il Sig. Fontanella);

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 TUEL e s.m.ei;

**Accertato**, ai sensi dell'art 9, comma 1, del DL 78/2009, convertito in Legge 102/2009, che il programma dei pagamenti conseguenti all'impegno di spesa in oggetto è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e le regole di finanzia pubblica;

**Precisato** che la presente determinazione acquista immediata efficacia ed esecutività con l'apposizione del visto di regolarità contabile, verrà data pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line, ai sensi della L. 241/90;

**Acquisito** il visto di regolarità contabile attestante la copertura della spesa derivante dal presente provvedimento;

**Ritenuto** di provvedere in merito, per quanto indicato e considerato;

## **D E T E R M I N A**

per le motivazioni di cui alla premessa:

- 1) Di approvare, lo schema di convenzione, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, - *Norme sui contratti agrari*, per l'affitto relativo alla sola annata agraria 2015/2016, alla **Azienda Agricola FONTANELLA STEFANO**, con sede in Novara - fraz. Lumellogno - Via Muratori n. 85, dei fondi rustici di proprietà comunale, siti in Lumellogno, distinti al N.C.T. al foglio 139 mappali 980 (ex 7) e 982 (ex 748), aventi una superficie, rispettivamente, di ha. 00 a. 54 ca. 21 e di ha. 00 a. 06 ca. 56, per complessivi ha. 00 a. 60 ca. 77 pari a mq. 6.077,00 corrispondenti a 9,2838 pertiche milanesi;
- 2) Di dare atto che il suddetto schema di contratto che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale dello stesso, si compone di n. 14 articoli e sarà sottoscritto dalle parti e dalle Associazioni di Categoria e che il Comune di Novara sarà assistito dall'Associazione della Proprietà Fondiaria, come indicato dalla Deliberazione G.C. n. 110 del 26/03/2008 ;
- 3) Di dare atto che il Sig. Fontanella Stefano si rende disponibile, ad effettuare per il Comune di Novara lavorazioni del terreno utili alla futura piantumazione, qualora l'area dovesse rendersi disponibile per il Progetto di Forestazione Urbana da parte del Servizio Mobilità Unità Progettazione e Gestione Aree Verdi, e l'importo per tali lavorazioni effettuate dall'Azienda Agricola Fontanella Stefano verrà corrisposto dal Copmune alla stessa Azienda al termine dei lavori a fronte di idonea fattura od altro documento contabile, detti lavori, ritenuti necessari e convenienti dal Servizio sopra citato, sono quantificati per un importo di valore pari al canone d'affitto dovuto oltre all'aggiornamento ISTAT agrario IVA inclusa, (come indicato al punto 4 del contratto);
- 4) Di stabilire che il canone di affitto per l'annata 2015/2016, aggiornato con l'indice ISTAT agrario 2014/2015 pari allo 0,20%, è fissato in **euro 227,99** e sarà accertato al - centro di costo 17 - Cod. Bil. 30100.03.0270 - del Bilancio 2016;

- 5) Di stabilire che la scadenza dell' 10/11/2016 è da considerarsi termine inderogabile senza necessità di disdetta alcuna con espressa deroga degli artt. 1 e 4 della Legge n° 203/82;
- 6) Di stabilire in euro 227,99 (IVA inclusa) l'importo necessario per il rimborso dei lavori da effettuare dal Sig. Fontanella Stefano residente a Novara in Via Degli Orti n. 7, Codice Fiscale FNT SFN 73T23D872F e P. IVA 01480090032, propedeutici alla futura piantumazione del fondo da parte del Comune di Novara;
- 7) Di dare atto che la spesa di euro 227,99 IVA inclusa trova copertura al Centro di Costo 17 Capitolo 770140/9 Intervento 1010503 – impegno 504/15 – Bilancio 2015;
- 8) Di attestare, ai sensi dell'art 9, comma 1, del DL 78/2009, convertito in Legge 102/2009, che il programma dei pagamenti conseguenti all'impegno di spesa in oggetto è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e le regole di finanzia pubblica.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
**Dott.ssa Laura Loi**



## COMUNE DI NOVARA

Via F.lli Rosselli n. 1

**Servizio Patrimonio Immobiliare**

V.le Manzoni n. 8

### **CONVENZIONE EX ART. 45 LEGGE 203/82 FONDI RUSTICI** **(esente da bollo D.P.R. N. 599/82 art. 25 tab. B)**

Con la presente scrittura privata da valersi nel modo migliore tra le parti :

• **II COMUNE DI NOVARA**

Sede in: Via F.lli Rosselli n. 1

Codice Fiscale 00125680033

**In qualità di proprietario concedente**

Rappresentato dalla Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare

Dott.ssa Laura Loi

• **AZIENDA AGRICOLA FONTANELLA STEFANO**

Sede: Strada degli Orti n. 5/7 – Lumellogno – Novara

Rappresentata dal Sig. Fontanella Stefano

Codice Fiscale: FNT SFN 73T23D872F – P. IVA: 01480090032

**In qualità di parte affittuaria**

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE :**

1. Il Comune di Novara nella qualità di proprietario concede in affitto alla “ AZIENDA AGRICOLA FONTANELLA STEFANO” che accetta, i fondi rustici censiti al C.T. del Comune di Novara al foglio 139 mappale 980 (mq. 5421) e mappale 982 (mq. 656) per un totale di mq. 6.077 pari a pertiche milanesi 9,28.
2. Il contratto della durata di anni 1 (uno) è riferito alla sola annata agraria 2015/2016 e precisamente dal 11/11/2015 e termina il 10/11/2016. Tale data è da considerarsi termine contrattuale inderogabile senza necessità di disdetta che si intende data ed accettata ora per allora con espressa deroga agli artt. 1 e 4 della legge n. 203 del 3/5/1982.
3. Alla data di scadenza del contratto i terreni concessi in affitto dovranno essere restituiti al legittimo proprietario il quale potrà prenderne direttamente possesso senza obbligo di alcun atto preventivo, pertanto l'affittuario lascerà liberi i fondi alla data dell'10/11/2016, in quanto il contratto NON si intenderà tacitamente rinnovato.
4. Il canone per l'annata agraria 2015/2016 è stato determinato in euro 227,99 fatto salvo futuro aggiornamento ISTAT agrario da versarsi all'atto del rilascio del terreno (10/11/2016), per il quale l'affittuario si impegna, qualora l'area dovesse rendersi disponibile per il progetto di forestazione urbana da parte del Servizio Mobilità Unità Progettazione e Gestione Aree Verdi, a lasciare il fondo libero da residui agricoli, e prima del rilascio, all'esecuzione

sull'intera superficie di lavorazioni preparatorie alla futura piantumazione denominata "Progetto di Forestazione Urbana" realizzata dal Comune, così definite:

- scarificazione o rippatura profonda, eseguita con mezzi meccanici, alla profondità di 70-100 cm., compreso ripasso, su terreni pesanti di medio impasto argillosi aventi pendenza non superiore al 30%;
- aratura leggera eseguita con mezzi meccanici, condotta sino alla profondità di cm. 50;
- livellamento o spianamento eseguito con mezzi meccanici, per facilitare il deflusso superficiale delle acque;

per un importo quantificato in un valore pari al canone dovuto IVA inclusa per euro 227,99.

Le presenti lavorazioni, che dovranno essere verificate da parte dei tecnici del Servizio Parchi e Giardini, hanno lo scopo di garantire un corretto substrato per la piantumazione che il Comune di Novara intende realizzare e garantiscono nel tempo un regolare deflusso delle acque sia superficiale che in profondità.

L'importo per le lavorazioni effettuate dall'Azienda Agricola Fontanella Stefano verrà corrisposto dal Comune alla stessa al termine dei lavori a fronte di idonea fattura od altro documento contabile.

5. L' affittuario dichiara di ripristinare a proprie spese i termini ed i confini dei terreni a lui affittati e di conoscere l' entità dei beni affittati, i loro confini nonché le servitù attive e passive.
6. I canoni irrigui compresa la comprensoriale e gli oneri derivanti dall'utilizzo delle strade vicinali saranno poste a carico dell'affittuario.
7. E' fatto divieto agli affittuari il subaffitto a terzi in tutto o in parte dei terreni locati e concedere, anche in via semplice o precaria, il transito, lo stazionamento o il deposito di mezzi e materiali non di proprietà o uso dell'affittuario sui terreni oggetto della locazione e comunque introdurre novità nell'uso e nella destinazione dei beni locati. È fatto espressamente divieto di permettere servitù di alcun genere se non autorizzate dalla parte proprietaria.
8. L'affittuario è tenuto ad avvisare la parte proprietaria per eventuali danni che venissero arrecati da terzi ai beni fondiari oggetto della presente convenzione.
9. Le spese per la redazione del presente accordo sono poste a carico della Proprietà e quelle della registrazione sono a carico dell'affittuario; ai fini fiscali si indica il canone complessivo per l'annata 2015/2016 pari ad euro 227,99. Per la registrazione viene richiesta l'esenzione di bollo ai sensi dell'art.25, tabella B del D.P.R. 20-12-1982 n. 955.
10. L'affittuario dà atto che i terreni locati non abbisognano di alcuna opera di miglioria e si impegna pertanto a nulla richiedere alla proprietà per eventuali opere future, che devono essere comunque autorizzate per iscritto, rinunciando espressamente alle disposizioni previste al capo III art 16 e seguenti della legge 203/82, con espressa rinuncia anche al diritto di ritenzione di cui all'art. 20 della stessa legge.
11. Al fine di garantire un'economica conduzione del fondo, nel corso del contratto, il conduttore si impegna a non cedere i diritti all'aiuto che gli verranno assegnati relativi ai regimi di sostegno a favore degli agricoltori di cui al regolamento CE 1782/2003, pertinenti alle particelle ammissibili qui affittate. L'inosservanza della presente clausola comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.
12. Con la sottoscrizione della presente scrittura, le parti danno atto reciprocamente di non aver nulla a che pretendere, per ripetizione di indebito, né per incremento legnoso, né per miglioramenti fondiari, né per qualsiasi altra ragione direttamente o indirettamente connessa col precedente contratto di affitto scaduto.

13. L'affittuario dichiara di aver preso atto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Novara pubblicato sul sito [www.come.novara.it](http://www.come.novara.it) – amministrazione trasparente – altri contenuti – corruzione – programma triennale per la trasparenza – codice di comportamento - e dà atto che la violazione degli obblighi derivanti dal DPR 16.4.2013 n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30/3/2001 n. 165) costituisce causa di risoluzione del contratto.

14. Per quanto non espressamente previsto nella presente scrittura si fa riferimento al Codice Civile ed alla normativa vigente in materia agraria, in particolare alla Legge 203/82.

La presente scrittura viene sottoscritta dalle parti ai sensi e agli effetti dell'art. 45 della legge 203/82, con la presenza delle Associazioni di Categoria degli affittuari *Unione Agricoltori di Novara* e della proprietà *Associazione Provinciale della Proprietà Fondiaria di Novara*, che sono intervenuti al presente accordo in conformità delle funzioni rappresentative che le organizzazioni Sindacali assolvono statutariamente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Novara, li \_\_\_\_\_

E' parte integrante della determinazione dirigenziale  
n. **Patrimonio immobiliare/0000007 del 12/04/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:

**Servizio Patrimonio (13.UdO)**

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere ....., in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara,

IL DIRIGENTE SERVIZIO

.....

**SERVIZIO BILANCIO**

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere .....  
.....

Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

IL DIRIGENTE

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile	Data	Il Dirigente
_____	_____	_____

**Riservato al Servizio Finanziario**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Preso conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE**

attestante la copertura finanziaria al

Attività – Azione		
<b>Nessuna Attività</b>		
<b>Nessuna Azione</b>		
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio
Importo già impegnato	0,00	Impegno / Accertamento N.
Importo già impegnato	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	

e rende esecutiva la determinazione.

Data

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

\_\_\_\_\_