

CONTRATTO D'AFFITTO FISSO

per fondi agricoli

Il presente contratto serve a costituire un rapporto d'affitto con una durata del contratto chiaramente definita sin dall'inizio (contratto d'affitto a tempo determinato) senza protrazione.

Locatore/trice _____

Telefono: _____

Affittuario/a _____

E-mail: _____

Telefono: _____

E-mail: _____

1. Durata dell'affitto

L'affitto inizia il _____ e dura _____ anni.

Esso scade quindi il _____ senza disdetta.

La durata dell'affitto è di almeno sei anni. Una durata più breve può essere autorizzata dall'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione, Ringstrasse 10, 7001 Coira, conformemente all'art. 7 della legge federale sull'affitto agricolo (LAAgr, RS 221.213.2). Trovate l'apposito modulo all'indirizzo

<https://www.gr.ch/IT/istituzioni/amministrazione/dvs/alg/servizi/agrar/Seiten/Bodenrecht.aspx>.

2. Fitto

Il fitto ammonta a _____ franchi. Esso deve essere pagato entro il _____

Adeguamenti del fitto sono ammessi all'inizio di un nuovo anno d'affitto, nei limiti degli art. 10 e 11 LAAgr.

Il Municipio o l'Ufficio cantonale di controllo dei prezzi possono sollevare opposizione se ritengono eccessivo il fitto per singoli fondi. Il ricorrente privato deve rivolgersi a una delle due autorità, la quale deve poi inoltrare il ricorso all'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (art. 6 dell'ordinanza sull'agricoltura del Cantone dei Grigioni; CSC 910.050).

3. Cosa affittata

Vengono dati in affitto i seguenti fondi situati nel Comune di _____ Cant. _____:

Fondo		Superficie affittata	Utilizzazione del terreno all'inizio dell'affitto	Alberi da frutto	Fitto
N.	Denominazione	Are	Tipo di sfruttamento	Numero	fr.

Edificio

N.	Denominazione	Descrizione	Difetti	Fitto fr.

4. Gestione

L'affittuario si impegna a gestire accuratamente il terreno. Egli deve provvedere alla redditività durevole del suolo, soprattutto grazie a una lavorazione accurata, a una concimazione adeguata ed evitando la crescita di erbacce. L'affittuario può procedere soltanto con il consenso del locatore a cambiamenti nella gestione della cosa che potrebbero avere un'incidenza sostanziale oltre la durata dell'affitto. In particolare le superfici in zone declive e in forte pendenza che prima dell'inizio dell'affitto venivano sfruttate come prato falciabile devono continuare a essere sfruttate come tali (art. 21 a LAAgr).

5. Manutenzione

L'affittuario deve provvedere all'ordinaria manutenzione di strade, fossi, recinzioni fisse, condotte di drenaggio, ecc. in conformità degli usi locali. Il locatore fornisce il materiale necessario. Le grandi riparazioni degli edifici sono a carico del locatore, mentre l'affittuario si assume le spese per la manutenzione ordinaria (art. 22 segg. LAAgr).

6. Restituzione della cosa affittata

Salvo patto contrario, l'affittuario deve restituire i fondi nello stesso stato di utilizzo del suolo in cui li ha ricevuti (art. 23 LAAgr).

7. Subaffitto

L'affittuario può subaffittare la cosa affittata o parti di essa solo con il consenso scritto del locatore (art. 291 cpv. 1 del Codice svizzero delle obbligazioni, CO; RS 220).

8. Alienazione della cosa affittata

Se la cosa affittata viene alienata, l'acquirente subentra nel contratto d'affitto (art. 14 LAAgr: la vendita non annulla l'affitto). **Eccezione:** l'acquirente può sciogliere il contratto d'affitto se ha acquistato la cosa per scopi edilizi immediati o per scopi pubblici, o per gestirla direttamente. Se l'acquirente non vuole assumere il contratto, deve notificarlo all'affittuario entro tre mesi. I dettagli, nonché le possibilità di protrazione e di risarcimento danni sono disciplinati negli art. 15 segg. LAAgr.

9. Procedura e rimedi giuridici

a) Autorità amministrative competenti

L'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione, Ringstrasse 10, 7001 Coira

- per autorizzazioni della pattuizione di una durata inferiore dell'affitto e/o della protrazione dell'affitto
- per autorizzazioni dell'affitto parcella per parcella
- per autorizzazioni del fitto per un'azienda
- per decisioni d'accertamento conformemente all'art. 49 LAAgr

L'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio, Ringstrasse 10, 7001 Coira (Ufficio cantonale di controllo dei prezzi) per i ricorsi contro i fitti di singoli fondi.

b) Autorità giudiziarie

Le controversie relative al contratto d'affitto devono essere inoltrate alla giudicatura di pace della rispettiva regione (art. 7 ordinanza cantonale sull'agricoltura).

10. Ulteriori accordi

Luogo e data	Firma del locatore/della locatrice
--------------	------------------------------------

Luogo e data	Firma dell'affittuario/dell'affittuaria
--------------	---

Indicazione:

Se il contratto d'affitto viene protratto tacitamente dopo la scadenza della durata dell'affitto stabilita, fa stato una durata della protrazione prescritta dalla legge di almeno sei anni.

La durata della protrazione è di almeno sei anni. La pattuizione di una protrazione di durata inferiore è possibile se autorizzata dall'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (art. 8 LAAgr).