

CONTRATTO DI TRANSAZIONE

TRA

la Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica (in seguito R.A.S.), nella persona del Direttore Generale della Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze, Dott. Giovanni Antonio Carta, nato a Bonnanaro (SS) il 9/11/1953 e domiciliato, in ragione della carica, in Cagliari, Viale Trieste 186, in forza della deliberazione di Giunta Regionale n. _____ del _____

E

la società "IL SILO Piccola Società Cooperativa Agricola a r.l." (in seguito Cooperativa "Il Silo"), con sede in Osilo (SS), via Gramsci 4, partita I.V.A. 00322080904, nella persona del Sig. Nino Figoni, nato a Osilo (SS) il 15/03/1953, codice fiscale FGNNNI53C15G156L, in qualità, di presidente, amministratore e legale rappresentante, ai sensi dell'art. 30 dello Statuto della società stessa, domiciliato, in ragione della carica, in Osilo, Via Gramsci 4,

PREMESSO CHE

- la R.A.S. è proprietaria di un fondo distinto in catasto al foglio 26, mappali 45, 46, 57, 58, 59, 60 e 62 per intero e 61 limitatamente ad Ha 0.76.00, ed al foglio 27, mappali 85 e 90, per una superficie complessiva di Ha 11.90.27, destinato a oliveto, frutteto e seminativo ed in cui sono ubicati fabbricati utilizzati per agriturismo e allevamento avicolo;
- i suddetti immobili costituivano l'oggetto del contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in forma di scrittura privata, in data 26/05/1981, con effetti decorrenti dall'01/10/1978, tra la R.A.S. e la "Società Cooperativa agricola fra lavoratori riuniti di Osilo", (numero codice fiscale e iscrizione presso la

C.C.I.I.A.A. di Sassari 00322080904);

- con nota n. 1939 del 17/05/1996, l'Assessore agli Enti locali Finanze ed Urbanistica ha prorogato la durata del contratto fino all'11/11/2012;

- come risulta dal verbale di assemblea straordinaria, in data 10/05/2001, redatto in Sassari dal Notaio Manlio Pitzorno, la suddetta "Società Cooperativa agricola fra lavoratori riuniti di Osilo" ha modificato la ragione sociale, la sede sociale e la durata della società, trasformandosi nella società "IL SILO Piccola Società Cooperativa Agricola a r.l.", adottando un nuovo Statuto e conferendo la presidenza della società, nonché i poteri di amministrazione e rappresentanza di cui all'art. 30 dello Statuto stesso al sopra indicato Sig. Nino Figoni, già presidente del consiglio di amministrazione;

- con nota presentata a questo Ufficio in data 24/10/2007, prot. n. 48087, il suddetto Sig. Nino Figoni, esercitando la facoltà prevista dagli artt. 5 e 23 della L. 3 maggio 1982 n. 203, ha comunicato la propria volontà di recedere unilateralmente dal contratto stesso, con decorrenza ed effetti dal 31/10/2008;

- che l'art. 17, comma 2°, della L. 03/05/1982, n. 203, recante "Norme sui contratti agrari", prevede che all'affittuario, alla cessazione del contratto, spetta "...un'indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti..." effettuati dall'affittuario stesso;

- al punto 8° del richiamato contratto d'affitto le parti hanno espressamente concordato di nominare, per le operazioni di riconsegna e bilancio del fondo locato, il Capo dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura quale "perito comune" con poteri di "arbitro amichevole compositore";

- le funzioni del suddetto Ispettorato, nel frattempo, sono transitate in capo all'ARGEA Sardegna, istituita con L.r. n. 13 dell'08/08/2006;
- con determinazione n. 4649/2008 dell'01/08/2008, allegata alla nota n. 6884 del 12/09/2008, pervenuta alla Regione Autonoma della Sardegna in data 17/09/2008, il Servizio territoriale del Sassarese dell'ARGEA Sardegna ha provveduto a quantificare l'indennità in oggetto nella somma di € 366.666,67 (trecentosessantaseimilaseicentosessantasei/67);
- che la Cooperativa "Il Silo" ha contestato l'ammontare dell'indennità sopra indicata, presentando, con nota acquisita al protocollo n. 59134 del 16/12/2009, un'autonoma perizia, redatta da un tecnico di fiducia, che quantifica i miglioramenti apportati al fondo di proprietà regionale, come cifra minima, nella somma di € 967.083,00 (novecentosessantasettemilaottanta tre/00);
- altresì che l'Amministrazione regionale vanta nei confronti della Società cooperativa un credito a titolo di canone di affitto non corrisposto, relativo agli anni 2006, 2007 e 2008, che ammonta alla somma complessiva di € 605,53 (seicentocinque/53), comprensiva degli interessi legali, che, con il presente atto, viene parzialmente compensato, ai sensi degli artt. 1241 e ss. c.c.;
- che la società Cooperativa "IL SILO" si è dichiarata disposta ad accettare la somma determinata dall'ARGEA Sardegna, purché comprensiva degli interessi legali e a condizione che la Regione Autonoma della Sardegna consentisse alla società stessa di continuare ad utilizzare il fondo fino all'ultimazione delle colture in atto e comunque non oltre la data già stabilita nel contratto per la cessazione del rapporto (11/11/2012), facendosi carico, nel frattempo, della manutenzione e della custodia del fondo medesimo e dei

fabbricati che vi insistono;

- che, pertanto, la R.A.S., nel lasso di tempo impiegato dalla Cooperativa "Il Silo" per l'ultimazione delle colture in atto, potrà avviare e concludere le operazioni di affidamento o alienazione del fondo, senza l'onere di dover provvedere, nel frattempo, alla manutenzione ed alla custodia del fondo medesimo e dei fabbricati che vi insistono;

TRA LE PARTI SI CONVIENE QUANTO SEGUE.

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, con il quale le parti intendono stabilire le modalità per il pagamento dell'indennità per miglioramenti apportati al fondo, di cui all'art. 17, comma 2°, della L. 03/05/1982, n. 203, nonché per il rilascio e la riconsegna del fondo stesso. La presente transazione ha anche l'effetto di evitare qualsiasi attuale o futura contestazione sull'ammontare dell'indennità per miglioramenti o sull'ammontare dei canoni di affitto di cui al contratto richiamato in premessa, ai sensi degli articoli 1965 e ss. del codice civile, prevenendo ogni lite che potrebbe sorgere tra la R.A.S. e la Cooperativa "Il Silo" e tacitando ogni analoga pretesa derivante dal contratto medesimo.

Articolo 2

L'indennità di cui all'articolo precedente ammonta a €. 381.826,89 (trecentoottantunomilaottocentoventisei/89), equivalente all'importo base di € 366.666,67 maggiorato degli interessi legali computati dalla data di ricezione della suddetta determinazione n. 4649/2008 dell'01/08/2008, dell'ARGEA Sardegna, da parte della R.A.S. fino alla data della nota del Servizio Territoriale Demanio e Patrimonio di Sassari n. 15083 del 07/04/2010,

contenente la proposta definitiva di transazione.

Articolo 3

La somma di cui all'articolo precedente verrà corrisposta in due momenti: una prima quota, pari a € 331.826,89 (trecentotrentunomilaottocentoventisei/89), detratta la somma di cui al successivo art. 4, entro un mese dalla sottoscrizione del presente atto e la successiva quota, pari a € 50.000,00 (cinquantamila/00) entro un mese dal momento dell'effettivo rilascio del fondo da parte della Cooperativa "Il Silo".

Articolo 4

Dalla prima quota indicata nell'articolo precedente viene detratta, a titolo di compensazione, la somma di € 605,53 (seicentocinque/53), pari ai canoni d'affitto per gli anni 2006, 2007 e 2008, non ancora corrisposti alla R.A.S. dalla Cooperativa "Il Silo", comprensiva dei relativi interessi legali. La quota residua, che verrà corrisposta entro un mese dalla data del presente atto, ammonterà, pertanto, a € 331.221,36 (trecentotrentunomiladuecento ventuno/36).

Articolo 5

Al fine congiunto di ultimare le colture in atto e di consentire all'Amministrazione regionale di avviare e concludere le operazioni di affidamento o alienazione del fondo, la Cooperativa "Il Silo" è autorizzata dalla R.A.S. a detenere il fondo, fino alla definitiva riconsegna, con l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria nonché alla custodia e con l'obbligo di rilasciare il fondo nello stato e nelle condizioni prescritte nel contratto di affitto di cui in premessa.

Articolo 6

La Cooperativa "Il Silo" è obbligata a rilasciare il fondo trascorso un lasso di tempo necessario a consentire il compimento del ciclo delle colture in atto ma comunque entro e non oltre il giorno 11/11/2012, data in cui sarebbe cessato il contratto originario, in base alla nota di proroga dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 1939 del 17/05/1996. Al momento dell'effettivo rilascio, a cura delle parti, verrà redatto apposito verbale di consistenza dei beni. In caso di richiesta scritta da parte della R.A.S., la Cooperativa "Il Silo" si impegna a rilasciare, prima di tale data, parti del compendio non utilizzate per l'attività dell'azienda agricola.

Articolo 7

La Cooperativa "Il Silo" e la R.A.S. dichiarano che, con il presente atto, è definita ogni contestazione in ordine all'indennità determinata a fronte dei miglioramenti, apportati dalla stessa Cooperativa, al fondo rustico di cui in premessa, nonché in ordine al pagamento del canone annuale di affitto.

Il presente atto viene stipulato in quattro originali, nei locali dell'ARGEA Sardegna, in via _____, alla presenza del Dott. _____, in rappresentanza dell'organizzazione sindacale agricola _____ e nell'interesse della Cooperativa "IL SILO" ed alla presenza del Funzionario del Servizio territoriale del Sassarese dell'ARGEA Sardegna Dott. _____ il quale, accertatosi dell'identità dei comparenti, attesta l'esatto adempimento delle relative formalità, ai sensi dell'art. 45 della L. 3 maggio 1982, n. 203, e a tal fine sottoscrive il presente atto, composto, a parte le firme, da n. sei pagine e n. due righe della settimana, fin qui.

Sassari, li _____

Per la Regione Autonoma della Sardegna:

Dott. Giovanni Antonio Carta _____

Per "IL SILO Piccola Società Cooperativa Agricola a r.l.":

Sig. Nino Figoni _____

Per l'Associazione sindacale:

Dott. _____

Per l'ARGEA Sardegna:

Dott. _____