

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Ai sensi dell'Art. 23 della L. 11.02.1971 n. 11 come sostituito

dall'Art. 45 della L. 03.05.1982 n. 203

Tra il COMUNE DI OCCHIOBELLO con sede a OCCHIOBELLO in piazza Giacomo Matteotti 15, c.f. 00131010290, rappresentata in questo atto dal legale rappresentante signor RAFFAGNATO LORENZO nato a . il e residente a in 5, c.f. 9381, assistita per sua espressa e manifesta richiesta dalla Sig.ra ZEN FABRIZIA del SINDACATO DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA DELLA CONFAGRICOLTURA DI ROVIGO (di seguito, per brevità, "parte concedente"); e la ditta LUPATO MAURIZIO E FRANCESCO S.S. SOCIETA' AGRICOLA, con sede a STIENTA in VIA MAFFEI 2638, con c.f. 292, rappresentata in questo atto dal signor LUPATO FRANCESCO nato a il e residente in in con c.f. 953G, assistita per sua espressa e manifesta richiesta dalla Sig.ra STURARO SARA del SINDACATO DELLA FEDERAZIONE ITALIANA IMPRESA AGRICOLA FAMILIARE - SEZIONE AFFITTUARI - DELLA CONFAGRICOLTURA DI ROVIGO (di seguito, per brevità, Parte Affittuaria),

PREMESSO CHE

- la parte concedente è proprietaria di terreni senza fabbricati strumentali all'attività agricola identificati al Catasto Terreni come segue, che intende concedere in affitto con il presente contratto:

|-----|
|Comune |Codice|Fog |Mappale |Sup. concessa|R.Dominic. |R.Agrario |

-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
OCCHIOBELLO	F994	27	197	P	0,6968 HA	6,53€ 3,46€
OCCHIOBELLO	F994	27	322		0,0509 HA	8,89€ 4,80€
OCCHIOBELLO	F994	27	324		0,0523 HA	8,67€ 4,92€
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

La superficie totale risulta essere pari a HA 0,8000.

- le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentanti sindacali, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile disciplinato dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto dall'Art. 23 L. 11.02.1971 n. 11 come sostituito dall'Art. 45 L. 03.05.1982 n. 203;
- la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente contratto è riconosciuta dagli Artt. 23 e 29 della citata L. 11/1971 nonché dagli Artt. 45 e 58 della citata L. 203/1982;

TANTO PREMESSO

Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto segue:

Art. 1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) La parte concedente affitta i terreni come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta le condizioni ed i patti di seguito formulati e dichiara di conoscere i terreni e di ritenerli idonei all'esercizio delle attività agricole.

Art. 3) La durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della L. 203/1982, viene concordemente fissata con inizio 22/03/2022 per avere scadenza al 31/12/2024, senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della L. 203/1982;

3.1 durante l'ultima annata agraria, qualora la raccolta dei prodotti agricoli dovesse concludersi in epoca precedente alla naturale scadenza del contratto (e cioè prima del 31 dicembre del relativo anno) la parte affittuaria si impegna a restituire il fondo agricolo anche prima del suddetto termine e comunque dopo la raccolta dei prodotti aziendali e non prima del termine del 30 settembre, entro il quale la parte concedente può comunicare alla parte affittuaria quanto previsto al successivo art. 4);

3.2 la riconsegna anticipata disciplinata al punto 3.1 del presente contratto non darà alcun diritto alla diminuzione del canone d'affitto pattuito;

3.3 in ogni caso, alla scadenza naturale, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti;

3.4 il fondo è consegnato NON ARATO e come tale dovrà essere riconsegnato alla scadenza del contratto;

Art. 4) La parte concedente dichiara di essere a conoscenza delle norme sul diritto di prelazione della parte affittuaria in caso di nuovo e/o diverso affitto ai sensi dell'Art. 4 bis della L. 203/82 che prevede: "Il locatore che a fine rapporto intende concedere a terzi il fondo oggetto del presente contratto deve comunicare al conduttore le offerte ricevute mediante raccomandata con avviso di ricevimento almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto d'affitto e il conduttore può esercitare il diritto di prelazione entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra".

Art. 5) Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 1.050,00 (millecinquanta/00) da pagarsi come segue: € 350,00 (trecentocinquanta/00) per ogni annata agraria corrispondere in un'unica soluzione che comprenda le tre annualità tramite avviso PagoPA al momento della sottoscrizione del contratto;

5.1 I suddetti termini di pagamento sono dichiarati essenziali.

Art. 6) In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto della procedura prevista dalla citata disposizione di legge.

6.1 La mancata corresponsione anche di una sola rata, entro il termine sopra indicato, farà decadere la parte affittuaria dal beneficio di dilazione del pagamento e la parte concedente potrà, ex art. 1186 del C.C., esigere immediatamente, a mezzo lettera raccomandata ar, l'intero pagamento del canone annuale;

6.2 Anche nell'ipotesi di cui all'art. 6.1, il mancato versamento del canone, produrrà l'immediata risoluzione ipso iure del presente contratto, senza necessità di previa messa in mora dell'affittuario il quale dovrà riconsegnare immediatamente i beni immobili, e non potrà pretendere alcun indennizzo per qualsiasi titolo. L'esercizio del diritto di risoluzione del contratto dovrà, comunque essere comunicato a mezzo lettera raccomandata ar all'affittuario;

Art. 7) La parte affittuaria si impegna a **custodire** i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia; si obbliga a curare la coltivazione dei terreni oggetto di affitto secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi. La parte affittuaria ha, altresì, l'obbligo della perfetta **conservazione dei confini** di tutti i terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque modifica degli stessi operata da terzi;

7.1 la parte concedente anche a mezzo di persone di propria fiducia, avrà sempre il diritto di **accedere** ai beni dati in affitto per poter controllare lo stato generale degli stessi beni immobili;

7.2 la violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

Art. 8) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto **divieto** alla parte affittuaria di **sub affittare**, di concedere ad altri il godimento di tutti o parte dei terreni per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi

titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di cedere ad altri il presente contratto;

8.1 il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

Art. 9) In deroga al disposto dell'articolo 16 della legge n. 203 del 1982, è vietato alla parte affittuaria eseguire **opere di miglioramento fondiario**, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi. La violazione di quanto sopra previsto costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, oltre a dare diritto alla parte concedente di chiedere il risarcimento di eventuali danni;

9.1 è facoltà della parte concedente **autorizzare** l'affittuario ad eseguire opere di miglioramento fondiario unicamente mediante autorizzazione scritta. In ogni altro caso varrà tra le parti quanto pattuito all'Art. 9 del presente contratto.

9.2 ogni e qualsiasi miglioria e/o trasformazione colturale che venisse apportata dall'affittuario senza il consenso scritto della parte concedente non darà diritto a compenso alcuno, potendo al contrario la parte concedente pretendere la rimessa in pristino stato dei beni e salvo ogni e qualunque risarcimento del danno.

Art. 10) In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria non sarà riconosciuto alcun indennizzo, in deroga a quanto previsto dall'articolo 43 della legge 203 del 1982.

Art. 11) La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da **avversità atmosferiche**.

Art. 12) Tutte le **imposte** fondiarie, compresi i tributi indicati dai consorzi di bonifica, gravanti la proprietà sono a carico della parte concedente. Rimangono comunque a carico dell'affittuario le imposte, i contributi, le assicurazioni e tutti gli altri oneri e tasse gravanti l'esercizio agricolo.

Art. 13) Ogni **modificazione** del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982.

Art. 14) Il presente contratto è soggetto a **registrazione** nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta prevista dalla vigente normativa. La registrazione è a carico delle parti in **uguale misura**. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Art. 15) Le parti dichiarano di nulla avere reciprocamente a pretendere e o volere, per alcun titolo o ragione, in riferimento al contratto scaduto in data 31.12.2021;

Art. 16) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il contratto (Reg. UE 679/2016).



Art. 17) Tutte le clausole del presente contratto formano un unico inscindibile e sono ritenute essenziali dalle parti, onde la violazione e/o l'inosservanza anche parziale di una di esse, produrrà di diritto l'immediata risoluzione del contratto anche se non espressamente prevista nel contesto, senza necessità di preventiva costituzione in mora e salvo ogni risarcimento.

Art. 18) Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Le **Organizzazioni Professionali** agricole sono intervenute nelle trattative e nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alle parti contraenti, rendendole edotte delle reciproche facoltà di cui alla Legge 203/82.

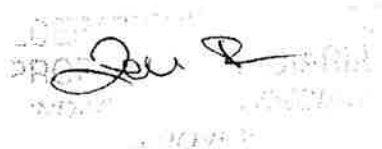
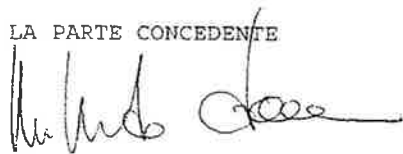
Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'art. 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 dicembre 1982 n.955.

I soggetti sopra indicati sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971 n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sotto dalle parti per integrale accettazione

OCCHIOBELLO, ^{04/05/2022}
~~22/04/2022~~

LA PARTE CONCEDENTE



LA PARTE AFFITTUARIA

