

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI

(Redatto ai sensi dell'art. 45 legge 203 del 03/05/1982)

Oggi 03 del mese di gennaio dell'anno 2018, in Goito (MN) tra i sottoscritti:

• [REDACTED]
[REDACTED], in
qualità di Parte proprietaria concedente

e

• [REDACTED]
[REDACTED] in
qualità di Parte affittuaria concessionaria

PREMESSO CHE

La Parte proprietaria è intestataria e dispone dei terreni con fabbricati posti in Comune di Marmirolo (MN) come di seguito riportato:

Codice Comune	Foglio	Mappale	Superficie catastale (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
E962	47	614	D10	642,00	
E962	47	614	A/4	159,07	
E962	47	264	0.00.40	0,37	0,37
E962	47	265	0.03.30	3,03	3,07
E962	47	266	0.14.40	18,96	15,99
E962	47	268	0.14.10	18,57	15,66
E962	47	469	0.09.98	13,14	11,08
E962	47	470	0.09.49	12,50	10,54
E962	47	471	0.00.63	0,83	0,70
E962	47	472	0.00.10	0,13	0,11
E962	47	478	0.01.08	1,42	1,20
E962	47	479	0.00.26	0,34	0,29
E962	47	480	3.79.32	417,27	421,19
E962	47	481	0.05.88	6,47	6,53

E962	47	485	0.05.64	5,18	5,24
E962	47	486	0.01.25	-	-
E962	47	488	0.01.05	1,21	1,19
E962	47	490	0.04.16	4,58	4,62
E962	47	491	1.17.26	107,80	109,01
E962	47	492	0.03.54	3,25	3,29
E962	47	494	0.02.80	1,16	1,30
E962	47	495	0.67.45	88,83	74,90
E962	47	496	0.08.67	11,42	9,63
E962	47	497	0.03.58	4,71	3,98
E962	47	512	0.01.38	-	-
E962	47	513	0.00.34	-	-
E962	47	542	0.03.10	4,08	3,44
E962	47	543	0.01.66	2,19	1,84
E962	47	544	6.04.30	644,76	671,00
E962	47	545	0.04.64	5,10	5,15
E962	47	580	2.21.76	91,62	103,08
E962	47	610	0.19.40	17,83	18,03
E962	47	612	0.03.10	3,41	3,44
E962	47	63	1.86.40	171,36	173,28
			Ha 17.01.89		

La superficie complessiva degli appezzamenti risulta pari a **17.00.42** ha, ovvero 54,18 Bm circa.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. OGGETTO: La Parte proprietaria concede in semplice e temporaneo affitto alla Parte affittuaria, che accetta, i terreni di cui alla premessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ai patti ed alle condizioni qui di seguito specificate.

2. DURATA: la durata del presente contratto d'affitto viene concordemente fissata in anni 9 (nove) e precisamente dall'**01/01/2018** al **31/12/2026**. Per tale data il concessionario si impegna a lasciare il fondo assunto in affitto, nella libera proprietà del concedente, sgombrandolo da persone e cose di sua pertinenza, senza bisogno di preavviso o disdetta che si intende sin d'ora data ed accettata. Afferma e conferma la

Parte affittuaria di essere a perfetta conoscenza delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti agrari ed in particolare dei contratti della Legge n. 203 del 03/05/1982, che prevedono una maggiore durata degli stessi contratti, dichiarando espressamente ed irrevocabilmente di voler rinunciare a tale beneficio volontariamente e senza alcuna costrizione. Qualora la Parte affittuaria oppure proprietaria intendessero lasciare libero il terreno prima della scadenza naturale del presente contratto, saranno tenute a comunicarlo tramite raccomandata A/R almeno sei mesi prima alla controparte.

3. CANONE: il canone di affitto annuo viene concordemente fissato in € 10.800 (diecimilaottocento/00) da pagarsi nella misura di un terzo entro il 30 maggio, un terzo al 30 agosto e la rimanenza entro il mese di novembre di ogni anno.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro si dichiara che il canone complessivo, relativo all'intera durata della locazione, corrisponde a € 97.200,00 (novantasette miladuecento/00).

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

In applicazione a quanto previsto dall'articolo 5 della Legge n. 203 del 03/05/1982, 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.

4. SUBAFFITTO-CESSIONE DI CONTRATTO: è assolutamente vietato il subaffitto sia totale che parziale e la cessione del contratto.

5. COLTIVAZIONE: è fatto obbligo alla parte affittuaria di coltivare il fondo secondo le norme del bravo ed esperto coltivatore ed a non pregiudicarne mai l'attuale stato di consistenza.

6. CAUZIONE: nessuna cauzione è stata versata dal conduttori al concedente a garanzia del presente accordo.

7. DOTI: Il terreno viene consegnato senza doti né scorte e come tale deve essere restituito.

8. SPESE DI BONIFICA: tutti gli oneri e le spese imposte dal Consorzio di Bonifica, competente per il territorio e gravanti sul terreno in oggetto del presente accordo sono a totale carico della parte Proprietaria.

8. SPESE DI BONIFICA: tutti gli oneri e le spese imposte dal Consorzio di Bonifica, competente per il territorio e gravanti sul terreno in oggetto del presente accordo sono a totale carico della parte Proprietaria.

9. REGISTRAZIONE: la stesura e la registrazione del presente accordo sono a carico della Parte Affittuaria.

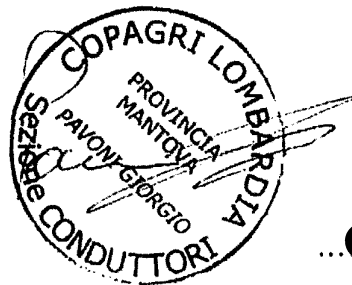
10. VALIDITA' IN DEROGA: il presente contratto, stipulato alla presenza e con l'assistenza dei rispettivi rappresentanti provinciali delle Organizzazioni Professionali Agricole di categoria, è liberamente accettato dalle Parti, con l'impegno di tener fede agli obblighi assunti e produce, ai sensi dell'art. 45 della Legge n° 203/82, effetti derogativi alle norme in essa contenute. Tali deroghe sono state convenute ed approvate anche dai rispettivi rappresentanti Sindacali.

11. RIFERIMENTI: Per tutto quanto non è stato previsto o pattuito con il presente accordo, le Parti fanno espresso riferimento al testo degli "Usi" edito dalla Camera di Commercio di Mantova, per le affittanze agricole.

Tutti i firmatari del presente accordo, in relazione a quanto previsto alla Legge 675/96, esprimono, per questo atto, il loro consenso al trattamento dei propri dati personali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Parte proprietaria



Parte affittuaria

A norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C., le parti previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 dichiarano espressamente di approvarle.

Parte proprietaria

Parte affittuaria



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2 comma 1° legge n°431 del 09/12/1998

Con il presente contratto, redatto in duplice copia originale ed avente forza di legge tra le parti, si conviene e si pattuisce quanto segue:

Il sig. [REDACTED]
[REDACTED] di seguito denominato **-locatore-**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di seguito
denominati **-conduttore-**

CHE ACCETTA

Per sé e per ogni avente diritto, l'unità immobiliare sita a Marmirolo (MN) in Strada Soave n° 2B/3, posto al piano terra, composto da: due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e dotata di posto auto; l'appartamento viene locato ammobiliato.

L'immobile è identificato al **foglio 47, mapp. 606, sub. 2, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, rend. cat. Euro 169,66.**

Classe energetica G, ipe 302,84 KWH/M2/ANNO

Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica: il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore tutte le informazioni e la documentazione relative in ordine all'attestato energetico del bene immobile.

1) Il presente contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01/10/2020 al 30/09/2024 e si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A/R, contenente la specifica del motivo invocato, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale.

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti potrà attivarsi al fine di negoziare differenti condizioni contrattuali o ipotesi di rinnovo. Nel caso nessuna delle parti abbia dato alcuna comunicazione all'altra, il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni già precedentemente pattuite.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dando regolare preavviso al locatore a mezzo raccomandata A/R almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

intende lasciare l'immobile oggetto del presente contratto e accollandosi per intero le eventuali spese, qualora esistessero, per la risoluzione del contratto.

4) Il conduttore prende in locazione i locali ad uso esclusivo di abitazione e non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare o cedere il contratto a terzi.

5) Il canone di locazione annuo è convenuto in € **5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)** che dovrà essere corrisposto dal conduttore in 12 rate mensili anticipate di € **450,00 (quattrocentocinquanta/00)** euro) di cui € **420,00 (quattrocentoventi/00)** di canone e € **30,00 (trenta/00)** di spese condominiali, da pagarsi al locatore entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite mezzi di pagamento tracciabili.

6) Vengono consegnate al locatore numero 2 (due) mensilità di deposito cauzionale pari ad € **900,00 (novecento/00)** non imputabili in conto pigione, infruttifere di interessi e la firma del presente contratto ne rilascia ampia quietanza. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, consegna delle chiavi inerenti all'alloggio, consegna della documentazione relativa alla chiusura/voltura di tutte le utenze (acqua, gas, luce e rifiuti) e dell'osservanza di ogni altra eventuale obbligazione contrattuale. Si precisa inoltre che il deposito cauzionale non deve essere sostituito per nessun motivo alle rate del canone di ogni mese nella durata del contratto e che non pregiudica il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione al presente contratto.

7) Il locatore dichiara di optare per il regime fiscale della "**cedolare secca**" di cui all'Art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta su reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; di conseguenza il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento Istat.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni qualunque ne sia il titolo, pertanto il conduttore non potrà eccepire o agire nei confronti del locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute. Il mancato pagamento, anche di una sola mensilità del canone e delle spese condominiali per qualunque causa, determinerà la messa in mora del conduttore.

9) Il conduttore è obbligato quindi inoltre al pagamento delle spese condominiali per la parte di sua competenza, al rispetto del regolamento condominiale qualora esistesse e comunque alle regole del buon vicinato ed è vietato compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri vicini.

10) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai suoi incaricati ove ve ne sia motivata ragione e comunque al fine di controllare lo stato di manutenzione della stessa, pena la risoluzione del contratto e del risarcimento dell'eventuale danno. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o riaffittare l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire le visite almeno una volta a settimana, previo appuntamento e compatibilmente con la disponibilità di tutte le parti coinvolte.



11) Il conduttore espressamente dichiara di aver visionato l'immobile di averlo ritenuto in buono stato e adatto all'uso convenuto: si precisa che viene consegnato in ordine e come tale andrà riconsegnato. Ogni mutamento di destinazione o di condizioni dell'immobile, anche parziale e senza consenso scritto del locatore, darà luogo, alla risoluzione del contratto. Eventuali vizi dell'immobile e/o dei suoi impianti dovranno essere comunicati per iscritto, dal conduttore al locatore, entro 30 (trenta) giorni dalla consegna dell'immobile, ovvero dalla loro scoperta ove occulti.

12) Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile ai locali se non con il preventivo consenso scritto del locatore, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento di eventuali danni; i miglioramenti e le addizioni autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine della locazione senza che da questi sia dovuto alcun compenso.

13) Il conduttore è costituito custode dell'immobile ed è tenuto, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti. Il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essere al locatore rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile ha bisogno di manutenzione straordinaria, non dovuta al cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore, le spese relative sono a carico del locatore mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili al cattivo utilizzo da parte del conduttore o alla normale usura, sarà il conduttore ad assumersi l'onere per il ripristino. Il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al locatore di danni che rientrino nella sfera delle manutenzioni straordinarie; in ogni caso si consiglia di fare riferimento alla "tabella Sicut" per la ripartizione degli oneri accessori tra le parti.

14) Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà e il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto o omissione di terzi.

15) Il conduttore si obbliga inoltre a comunicare, nel più breve tempo possibile, agli enti e società competenti i propri dati e quant'altro necessario per l'istituzione delle utenze di acqua, luce, gas e rifiuti oltre all'eventuale cambio di residenza.

16) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

17) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alle norme vigenti ed agli usi e consuetudini locali se richiamati dalla legge.

18) Privacy: il conduttore ed il locatore si autorizzano reciprocamente a che i dati raccolti possono essere comunicati, in tutto o in parte ove necessario e comunque per le finalità del rapporto di locazione a uffici pubblici o privati in relazione ad adempimenti di legge e comunque per le finalità del rapporto di locazione (Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196) e successive modifiche.

[Redacted signature area]

Letto, approvato e sottoscritto.

Marmiolo, li 25/09/2020

Il locatore

[Redacted signature]

Il conduttore

[Redacted signature]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti approvano specificamente le clausole di cui ai punti 1),2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15),16), 17), 18) del presente contratto.

Il locatore

[Redacted signature]

Il conduttore

[Redacted signature]