

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA
LEGGE 203 DEL 03 MAGGIO 1982.**

Oggi 01 Maggio 2021 tra i sottoscritti:

- Il Sig. _____ (Cod. Fisc. _____) - nato a _____
_____ , residente a _____ - in qualità di proprietario
concedente in affitto dei terreni e fabbricati;

E

- la Società "_____" (C.F. e P.IVA _____)
di seguito, per brevità, semplicemente "_____" - con sede in _____
_____ - in persona del suo Amministratore unico Sig.
(C.F.: _____), nato a _____
_____, in qualità di affittuaria;

parti che, entrambe, dichiarano di voler addivenire alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 Maggio 1982 n. 203 avvalendosi dell'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole alle quali rispettivamente aderiscono;

P R E M E S S O

- che la parte concedente è proprietaria di un fondo rustico, censito al N.C.T. del Comune di Goito (MN) come di seguito specificato:

Catasto terreni

Comune	Cod. Cat.	Foglio	Part.	Sub	Superficie catastale Ha	R.D. €	R.A. €
Goito	E078	39	16	---	1.19.90	239,64	120,75
Goito	E078	39	17	---	0.31.30	62,56	31,52
Goito	E078	39	19	---	0.02.40	0,31	0,06
Goito	E078	39	20	---	0.05.20	0,67	0,13
Goito	E078	39	85	---	0.00.05	0,05	0,04
Goito	E078	39	102	---	0.55.20	106,82	55,18
Goito	E078	39	103	---	0.00.20	0,18	0,18
Goito	E078	39	198	---	2.08.40	188,35	182,97
R. 449				TOTALE	4.22.65		

per una superficie complessiva del terreno di Ha 4.22.65 pari a circa 13,47 Biotche Mantovane con R.D. di euro 598,58 e R.A. di euro 390,83;

Sul fondo è presente un magazzino con celle frigorifere, un magazzino deposito macchine e attrezzi, n. 7 serre ad arco con film plastico e n. 1 serra in struttura metallica con pannelli sandwich e sovrastante impianto fotovoltaico della potenza di 19,56 kW, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Goito (MN) come di seguito specificato:

Catasto fabbricati

Comune	Cod. Cat.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Superficie catastale Ha	Rend. €
Goito	E078	39	200	---	D/10	0.57.30	3.280,00
				<i>ME</i>	TOTALE	0.57.30	3.280,00

- che i fabbricati come sopra descritti si pongono in rapporto di pertinenza con i terreni oggetto del presente contratto e che, pertanto, possono essere utilizzati solamente in funzione della conduzione dei suddetti terreni;

- che la Parte Concedente si impegna a rimuovere a propria cura e spese le coperture in film plastico e lana di roccia delle serre, mentre la Parte Affittuaria si impegna a ricoprirle a propria cura e spese;

- che la Parte Affittuaria si impegna a rimuovere il frutteto e struttura di sostegno dello stesso: le spese sostenute, previamente documentate, esibite e verificate, saranno computate alla Parte Concedente e successivamente scontate dal canone di affitto;

- che *ME* ha avanzato richiesta di concessione in affitto dei terreni e dei fabbricati su indicati per svolgere attività agricola;

- che la parte concedente si è dichiarata disponibile a stipulare in sede sindacale un contratto di affitto agrario, purché questo sia svincolato dalla disciplina di cui alla Legge 3 Maggio 1982, n. 203, per quanto riguarda la durata, l'entità del canone, i miglioramenti, etc.;

- che le parti, intervenute alla stipula del presente contratto, dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari ed in particolare delle norme della Legge n. 203 del 1982, che regolano la durata, la misura del canone, la disciplina dei miglioramenti, etc.;

- che, interpretando la comune volontà delle parti comparenti e constatato l'interesse della *ME* di ottenere la concessione dei terreni e dei fabbricati per lo svolgimento dell'attività agricola, i rappresentanti delle Organizzazioni professionali agricole cui le parti aderiscono hanno proposto la stipula del contratto in deroga alla richiamata normativa di cui alla Legge n. 203/82, precisando che la validità delle intese raggiunte è riconosciuta dagli artt. 23 e 29 della legge n.11 del 11/02/71, nonché dagli artt. 45 e 58 della legge 203/82;

- L'affittuario è in possesso dei requisiti previsti dall'art. 9 Reg. UE n. 1307/2013 e della qualifica di agricoltore in attività come previsto dal D.M. 18 novembre 2014 n. 6513 e s.m.i.;

TANTO PREMesso

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

- 1) La premessa è da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- 2) Il Signor *ME* - di seguito indicato come "Parte Concedente" - nella sua qualità di proprietario, concede in affitto i terreni ed i fabbricati comprensivi di impianti ad esclusione del solo impianto fotovoltaico, come descritti in premessa; la parte concedente, inoltre, si impegna a rimuovere dal fondo - a propria cura e spese - tutti i rottami ivi presenti, nonché a liberare e sgomberare il fabbricato entro il 30/07/2021;
- 3) " *ME* - di seguito indicata come "Parte Affittuaria" - dichiara di accettare l'affitto alle condizioni pattuite, di conoscere i terreni ed i fabbricati e di ritenersi idonei all'attività ivi da svolgere ed alle coltivazioni agricole che intende effettuare; dichiara di

rinunciare, come in effetti rinuncia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della Legge 203/82, sia ad ogni azione di adeguamento o perequazione del canone di cui agli artt. 8 e seguenti della citata legge, sia ad ogni ipotesi di indennizzo di cui agli artt. 43 e 50 della Legge 203/82, sia al diritto di esecuzione di qualsiasi miglioramento ai sensi degli artt. 16 e seguenti sempre della Legge 203/82, fatto salvo quanto previsto in seguito, sia, infine ed in generale, ad ogni diritto che potesse spettarle in relazione alla predetta L.203/82 e/o altra legge in materia di patti agrari che contenesse disposizioni in contrasto con le clausole di cui al presente contratto;

- 4) Parte Affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto della presente convenzione con la diligenza del buon padre di famiglia e si obbliga a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria (la parte Affittuaria si impegna, altresì, a curare la regimazione dello scolo delle acque, la manutenzione ordinaria delle strade poderali, etc.);
- 5) E' fatto assoluto divieto alla Parte Affittuaria di subaffittare e/o di concedere ad altri il godimento di tutti o parte dei terreni e/o dei fabbricati per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di trasferire ad altri il presente contratto, di apportare modifiche allo stato dei luoghi, di attuare addizioni e miglioramenti se non espressamente autorizzati previo accordo scritto tra le parti. In caso contrario, i miglioramenti e le addizioni resteranno a beneficio del fondo, con l'espressa e dichiarata rinuncia della Parte Affittuaria ai diritti di legge in materia;
- 6) Resta sin da ora inteso che i miglioramenti e le addizioni apportati da parte affittuaria alle serre rimarranno a beneficio del fondo senz'obbligo alcuno della proprietà, al termine dell'affittanza, di dover versare alcunché a titolo di rimborso e/o indennizzo e/o risarcimento;
- 7) In ogni caso è fatto obbligo alla parte affittuaria di chiedere approvazione scritta prima di effettuare interventi di miglioramento fondiario. Resta comunque inteso che ogni miglioramento apportato al fondo, sia relativamente ai terreni che ai fabbricati, è acquisito direttamente dalla proprietà rinunciando la parte affittuaria a chiedere indennizzi o rimborsi anche ex artt. 16 e 17 Legge n. 203/82; la parte affittuaria custodirà i fabbricati con lo scopo di migliorarli e mai peggiorarli adempiendo alla necessaria manutenzione ordinaria e avvisando tempestivamente la proprietà in caso si rendessero necessari interventi di manutenzione straordinaria;
- 8) Le parti danno atto che le celle frigorifere presenti nel fabbricato e gli impianti di ventilazione con relativi quadri elettrici installati nelle serre sono in buono stato e perfettamente funzionanti. Le parti contraenti - concordemente ed in deroga a quanto previsto dalla Legge - stabiliscono e pattuiscono che sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria dei suddetti impianti sia ad integrale carico della parte affittuaria con trasferimento, in capo a quest'ultima, di tutti i rischi concernenti eventuali deterioramenti, malfunzionamenti e/o guasti degli stessi e con integrale sopportazione di tutti i danni conseguenti.
- 9) Parte Affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative ai fondi da essa presi in affitto e dichiara inoltre di assumersi i rischi dei mancati raccolti derivati da avversità atmosferiche (in particolare la parte Affittuaria assumerà l'obbligo ed avrà cura della perfetta conservazione dei confini di tutti i terreni ad essa consegnati, impegnandosi a comunicare immediatamente al proprietario qualunque modifica degli stessi operata da terzi);
- 10) Parte affittuaria potrà installare nei fabbricati i macchinari e gli impianti necessari per lo svolgimento della propria attività; ciò senza danneggiare la struttura muraria ed, in ogni caso,

con l'obbligo della rimessione in pristino al termine dell'affittanza; gli eventuali interventi che fossero richiesti sui fabbricati e/o sulle serre da autorità sanitarie, V.V.I. o altro, necessari per lo svolgimento o la continuazione dell'attività della parte affittuaria dovranno essere effettuati da quest'ultima a sue integrali cure e spese e previa autorizzazione scritta della parte concedente;

- 11) La durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 203/82, viene concordemente fissata a decorrere dal **01/05/2021** per terminare al **30/04/2030** senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della Legge 203/82. Più specificatamente: alla scadenza il contratto cesserà ogni effetto in quanto sin da ora parte affittuaria si impegna, senza alcun preavviso, a lasciar libero il fondo ed i fabbricati da cose di sua pertinenza, senza bisogno alcuno di disdette giudiziali o stragiudiziali che si intendono date e accettate ora per allora, rinunciando altresì a qualsiasi beneficio di proroghe che dovessero essere disposte da emanande leggi. Alla scadenza, pertanto, Parte Affittuaria dovrà rilasciare improrogabilmente i terreni ed i fabbricati oggetto del presente contratto liberi da cose, animali e persone, nella piena disponibilità della Parte Concedente senza che la parte Affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito, salvo la raccolta degli eventuali frutti pendenti;
- 12) Il canone complessivo di affitto viene concordemente stabilito tra le parti, in deroga agli artt. 8 e seguenti della Legge 203/82, in complessivi **€ 18.000,00 (diciottomila,00) annui** e verrà corrisposto alla Parte Concedente, che ne rilascerà quietanza, entro e non oltre il giorno 10 del mese di Giugno di ogni anno. con bonifico bancario sul c/c intestato
presso _____ - IBAN: _____
Il canone di cui sopra si ritiene congruo in quanto è stato determinato tenendo conto della caratteristica specifica del terreno e dei fabbricati in oggetto e, per nessun motivo, potrà subire riduzioni di sorta.
Agli effetti dell'imposta di registro il canone di affitto complessivo per l'intero periodo è di **€ 162.000,00 (centosessantaduemila/00)**.
- 13) Il ritardo nel pagamento del canone comporta l'automatica risoluzione del contratto, così come ogni clausola non osservata del presente atto è da ritenere essenziale e, conseguentemente, motivo di risoluzione dello stesso;
- 14) Gli oneri ed i contributi del Consorzio di Bonifica sono a totale carico della Parte Affittuaria. La Parte Concedente delega la Società Affittuaria, con la firma del presente atto, a richiedere al Consorzio di Bonifica il dettaglio immobiliare e la regolarità contributiva degli oneri consorziali relativamente agli immobili concessi in affitto;
- 15) Le spese di stipula e registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti nella giusta metà;
- 16) Con la firma del presente atto la Parte Affittuaria, essendo un giovane imprenditore agricolo, chiede l'applicazione dell'imposta minima di registro in quanto dichiara di avvalersi del beneficio della legge 15 dicembre 1998, n. 441 "Norme per la diffusione e la valorizzazione dell'imprenditoria giovanile in agricoltura" articolo 15 (accordi in materia di contratti agrari) commi 1 e 2 e del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99 articolo 3 (imprenditoria agricola giovanile) commi 3 e 4;
- 17) Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata ed approvata per iscritto con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole di categoria. In caso di insorgenti controversie concernenti l'applicazione del presente contratto, così come per qualsiasi controversia comunque derivante dalla sua conclusione, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, le parti si impegnano ad avvalersi dell'azione conciliativa delle

rispettive Organizzazioni Professionali prima di adire le vie legali; in caso di esito negativo, le parti riconoscono e pattuiscono che sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Mantova;

19) Per quanto non è stato previsto e pattuito le parti fanno esplicito riferimento alla raccolta provinciale degli usi e consuetudini approvata dalla Camera di Commercio di Mantova;

In conformità di quanto sopra, i rappresentanti delle rispettive organizzazioni di categoria sottoscrivono il presente accordo ai sensi dell'art. 45 della Legge 203 del 03/05/82.

Tutti i sottoscritti firmatari del presente accordo, ai fini e nel rispetto del Regolamento Europeo 2016/679, esprimono il loro consenso al trattamento dei propri dati personali.

Allegati:

1. Mappe catastali dei terreni e fabbricati concessi in affitto.

Letto, confermato e sottoscritto.
Goito li, 01 Maggio 2021

Parte Concedente Terreni e Fabbricati

- Parte ~~Affittuaria~~

Per
Parte concedente terreni e Fabbricati
Il Rappresentante dell'Ass. di Categoria
"Copagri Mantova" - Sig. Pavoni Marco

Per
ed il suo l.r.p.t.
Il rappresentante dell'Ass. di Categoria
"Copagri Mantova" - Sig. Pavoni Giorgio

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo e con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni professionali agricole cui aderiscono, dichiarano di aver letto e di approvare esplicitamente il contenuto degli artt. 1) - 3) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) - 14) - 15) - 18), reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra.
Goito li, 01 Maggio 2021

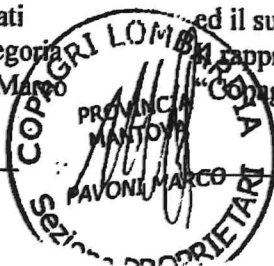
Parte Concedente Terreni e Fabbricati

Il l.r.p.t.

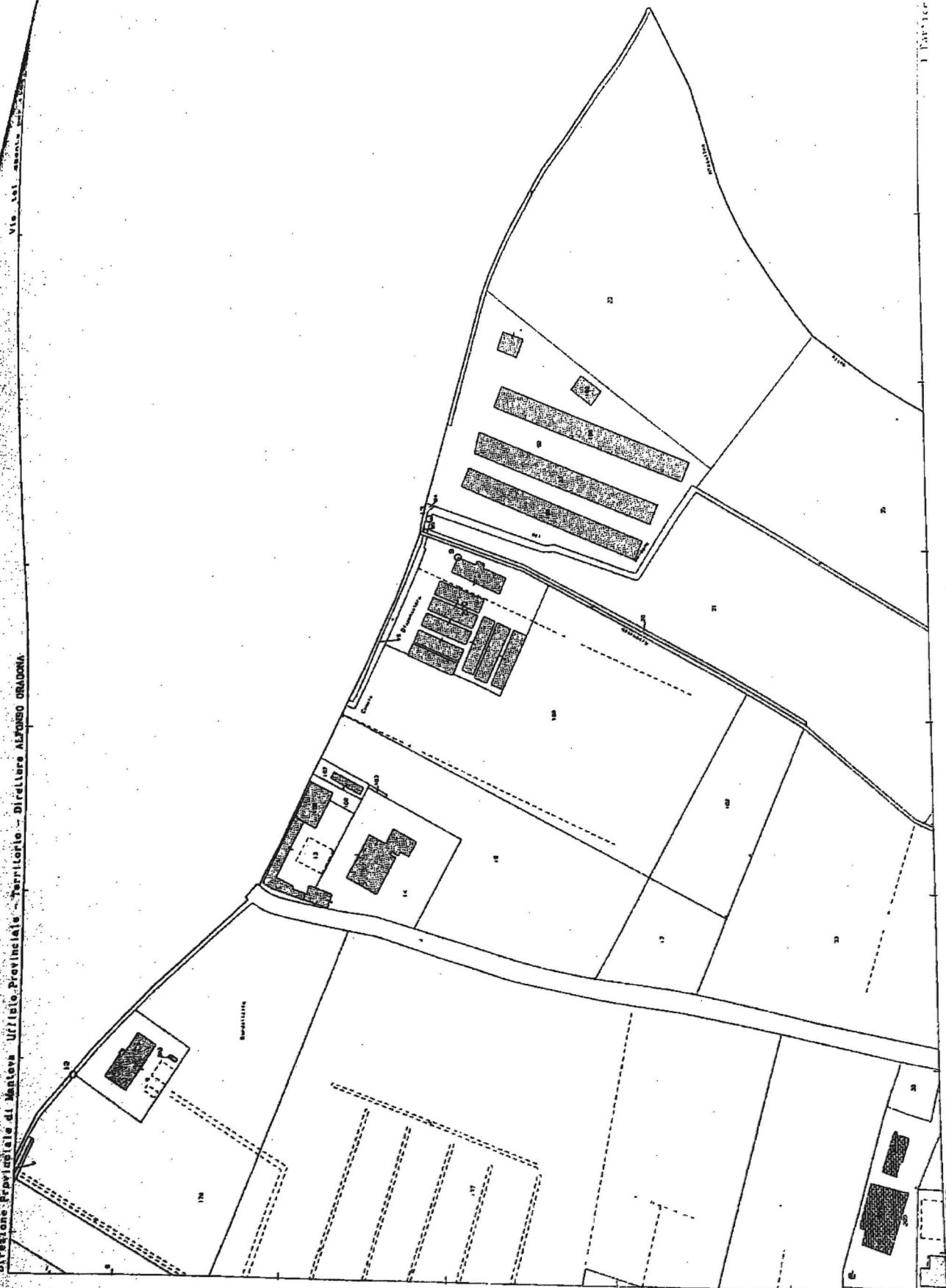
- Parte ~~Affittuaria~~

Parte concedente terreni e Fabbricati
Il Rappresentante dell'Ass. di Categoria
"Copagri Mantova" - Sig. Pavoni Marco

Per
ed il suo l.r.p.t. Sig.
Il rappresentante dell'Ass. di Categoria
"Copagri Mantova" - Sig. Pavoni Giorgio



Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale Territoriale - Direttore ALFONSO ORLANDI



N=5011800

E=1628500

Scala originale 1:2000
Dimensione cartacee 775 000 x 532 000 metri

Via del Lavoro