Il presente contratto sostituisce integralmente quello stipulato in data 31/12/2022 e registrato cumulativamente con denuncia n.1319 S.3T del 28/02/2023 presso Agenzia delle Entrate

CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO

Stipulato ai sensi della Legge n° 203 del 3 Maggio 1982.

Il giorno 06 del mese di dicembre dell'anno 2023 in Camucia,

tra le seguenti parti:

- [redacted] con sede in [redacted]
Rappresentata dall'Amministratore Unico [redacted] il [redacted] assistita dalla Confederazione Italiana Agricoltori [redacted]

e

- [redacted] in qualità di affittuario [redacted] residente [redacted] assistito dalla Associazione Coltivatori a Contratto Agrario della C.I.A. di Arezzo [redacted]

premesso:

- che al sopra citato sig. [redacted] è stato chiesto dal sopracitato [redacted] di cedere in affitto i terreni oggetto del presente contratto, in quanto tale acquisizione gli consente una più confacente ed economica gestione della propria attività d'impresa;
- che il sig. [redacted] nella sua qualità di vera e legittima proprietaria del fondo agricolo in oggetto, sito nel comune di MONTEPULCIANO (SI), del quale ha piena disponibilità, ha acconsentito alla verifica della proposta contrattuale;
- che entrambe le parti sono venute nella determinazione di regolare, a far data da oggi, il rapporto di affittanza ai sensi e per gli effetti della legge 203/82, ivi compresi gli atti di deroga previsti dall'art. 45, chiedendo l'intervento e l'assistenza dell'Organizzazione Sindacale e annullando ogni precedente pattuizione o rapporto;

si conviene e si stipula quanto segue:

1) La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo;

2) Oggetto del presente contratto di affitto sono i terreni identificati al N.C.T. del comune di Montepulciano (SI) al foglio 47 particelle 507-529-530(parte per mq 793 solo vigneto matr. 10039107/243634)-532 per una superficie complessiva di ettari 00.43.13; i fabbricati rurali identificati al N.C.U del comune di Montepulciano (SI) al foglio 47 particella 518 sub. 2 e sub. 3;

3) La durata del presente contratto ha inizio dalla data odierna e fino alla data del **31 dicembre 2029**, il rapporto sarà risolto alla scadenza senza necessità di disdetta, pertanto il concedente è sin da ora autorizzato a riprendere possesso dei fondi senza ulteriore avviso e la parte affittuaria riconsegnerà al proprietario il terreno libero da persone e cose;

4) Anche in deroga all'art. 9 della L. 203/82, le parti convengono che il canone annuo sia fissato in **€ 250,00** (duecentocinquantavirgolazerozero) da pagarsi ogni anno in forma posticipata. A tale [redacted]

importo si applicheranno gli stessi coefficienti di adeguamento in aumento annualmente stabiliti dalla Commissione Tecnica Provinciale ex. Art.10 della citata L. 203/82 anche in deroga all'art. 9 della L. 203/82;

5) È fatto divieto di subaffitto o qualsiasi forma di sub-concessione, anche parziale o temporanea; la violazione di tale divieto è ritenuta gravemente lesiva della fiducia ed insanabile, tale da comportare la risoluzione immediata del rapporto senza necessità della contestazione o invito alla eliminazione, come invece previsto dall'art. 5 della Legge 203/82;

6) In deroga agli artt. 5 e 46 della Legge 203/82, si conviene che qualora la morosità dell'Affittuario si protragga oltre 90 giorni, si avrà automaticamente risoluzione contrattuale, salvo diversa intesa tra le parti definita in sede sindacale;

7) L'affittuario dichiara la sua più completa disponibilità al rilascio dei beni affittati, senza danni, salvo il caso di nuovo accordo scritto, entro la data di scadenza del presente contratto. Le parti, sin da ora convengono che in qualsiasi caso di ritardato rilascio e/o ritardata riconsegna, è dovuta un'indennità per abusiva occupazione pari a quattro volte il canone dell'ultima annata prima della scadenza e/o risoluzione;

8) Il Concedente dichiara di conoscere i beni oggetto del presente contratto e si obbliga a provvedere alla loro manutenzione straordinaria a proprie cura e spese per la conservazione del fondo nelle condizioni attuali;

9) L'Affittuario si obbliga a condurre il fondo locato con la diligenza del buon padre di famiglia ed in particolare di effettuare la sua normale e razionale coltivazione, alla manutenzione ed alla conservazione dello stato produttivo del fondo e dei fabbricati, della vocazione e della classifica dei terreni, della rete scolante, delle piante da frutto, delle attrezzature e di quant'altro avuto in consegna;

10) Le spese relative al presente atto, comprese quelle di registrazione, saranno sostenute perfettamente a metà, come per legge, salvo accordi diversi tra le parti;

11) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto sono da ritenersi valide e vincolanti le norme di legge dettate in materia di contratti agrari;

12) Nel sottoscrivere il presente accordo le parti si danno atto di essere a piena conoscenza dei contenuti della Legge 203/82 da esse derogati, loro esposti anche dal rappresentante sindacale durante le trattative di accordo. Il rappresentante sindacale di ognuna delle parti in causa, riconosce a sua volta che l'accordo in deroga raggiunto rappresenta e tutela gli interessi delle categorie economiche rappresentate, pertanto appone la propria firma in calce al presente atto che, in forza dell'art. 45 della citata Legge 203/82, produce effetti derogativi alle norme di legge in tema di contratti di affitto, di durata del rapporto, entità del canone, esecuzione ed indennizzo delle trasformazioni.

Fatto, letto e sottoscritto in Cortona (AR), il 06 Dicembre 2023.

LA PARTE CONCEDENTE

[redacted]

LA PARTE AFFITTUARIA

[redacted]

Ti trovi in:

Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000021975941** di dimensione **1551349** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **23121416485554768** in data **14/12/2023** alle ore **16:48:55.476096**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 14/12/2023 alle ore 16:48 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23121416485554768 il file RLI12000000021975941
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : [redacted]
denominazione : [redacted]

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico su conto corrente bancario di euro 67,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4, del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 14/12/2023

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di AREZZO
Codice Identificativo del contratto TZD23T007120000WE

In data 14/12/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23121416485554768 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da [redacted] e trasmessa da [redacted]

Il contratto e' stato registrato il 14/12/2023 al n. 007120-serie 3T e codice identificativo TZD23T007120000WE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : [redacted]
Durata dal 06/12/2023 al 31/12/2029 Data di stipula 06/12/2023
Importo del canone 1.500,00 n.pagine 2 n.copie 2
Tipologia: Affitto fondo rustico
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
[redacted]		A	[redacted]		B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 67,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 0,00

Contratto esente da imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. Rendita cat. 0
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI
Ubicato nel comune di MONTEPULCIANO Prov. SI

Li, 14/12/2023

Agenzia Entrate

SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 23121416485554768

NOME DEL FILE : RLI12000000021975941

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	[redacted]	----------

ACCORDO ALLEGATO AI CONTRATTI DI AFFITTO

Con la seguente scrittura privata, redatta in duplice copia originale, tra:

► [redacted] nella persona del legale rappresentante pro-tempore [redacted];

► il sig. [redacted]

locatori, da una parte

e

► il Sig. [redacted] locatario, dall'altra;

premesso

- che la società [redacted] è proprietaria di terreni siti in Montepulciano (SI), censiti al NCU di Montepulciano foglio 47, particelle 507-529-530-532 e 518 sub. 1 e 2, quest'ultima con annessi agricoli;
- che il sig. [redacted] è proprietario di terreno siti in Montepulciano (SI), censito al NCU di Montepulciano [redacted];
- che il Sig. [redacted] ha volontà di avviare una propria attività agraria anche grazie a finanziamenti regionali per il primo insediamento agricolo e per la ristrutturazione degli annessi per la realizzazione di cantina vinicola, incluso lo smaltimento dei rifiuti speciali presenti costituiti da tettoia in amianto;

si conviene e si stipula quanto segue

1) La premessa è parte integrante del presente contratto;

2) La società [redacted] concedono in affitto al Sig. [redacted] ad uso vigneto e annessi agricoli i terreni e gli immobili di cui sopra costituiti dagli annessi agricoli costituiti dal capanno e del pollaio e l'utilizzo del pozzo presento nella particella attigua di proprietà di [redacted], concedendo fin da adesso la possibilità al Sig.

[redacted] di presentare domande di finanziamento per la attività in premessa, richieste di autorizzazioni edilizie per i lavori previsti e nulla osta all'esecuzione dei lavori di impianto vigneto e di esecuzione di manutenzione straordinaria, compresa demolizione e ricostruzione anche con diversa forma, sagoma e posizione, dei fabbricati esistenti;

3) il Sig. [redacted] si obbliga a custodire e conservare il terreno con la cura del buon padre di famiglia, riconsegnandolo al termine nello stato ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso, avendo come obblighi i seguenti:

- esecuzione dei lavori di coltivazione e ogni altro intervento per le esigenze del comodatario,
- attivazione e pagamento delle utenze,
- la manutenzione ordinaria degli annessi e del pozzo,
- ristrutturazione annessi ad uso cantina, compresa la demolizione e ricostruzione, e bonifica amianto.

4) i canoni di affitto sono stati determinati tenendo conto di tali obblighi e dell'impegno del locatario a smaltire i rifiuti speciali esistenti, a partire dalla copertura in cemento amianto;

5) la durata dei contratti di affitto sarà corrispondente agli obblighi verso la Regione e lo stato italiano per i finanziamenti ricevuti e non potrà essere interrotta prima pena il risarcimento del danno patito dal Sig. [redacted] in proprio o con società riconducibile allo stesso titolare di tali finanziamenti. I locatori si impegnano a comunicare ad eventuali terzi acquirenti gli immobili di cui sopra tale impegno relativo alla eventuale cessazione dei contratti di affitto prima della durata indicata nei finanziamenti regionali ottenuti;

6) per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti si rimettono alla normativa vigente in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, 31/12/2022

[redacted]