

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

Oggi 17 del mese di Aprile dell'anno 2024 tra i sottoscritti:

, in qualità di "Parte Concedente"

e

, in qualità di  
"Parte Affittuaria"

## **P R E M E S S O   C H E**

- I concedenti sono proprietari di fondo rustico costituito da terreni di superficie pari ad he 9.015,4 (28.72 biolche MN) con sovrastanti fabbricati adibiti ad allevamento di bovini da latte e abitazione del titolare, tutti censiti al N.C.T. del Comune di Bagnolo San Vito (MN) come di seguito specificato:

Al catasto fabbricati - Comune di BAGNOLO SAN VITO (A575) (MN)

- Foglio 37 Particella 21 Subalterno 3
- Foglio 37 Particella 35 Subalterno 2
- Foglio 37 Particella 43 Subalterno 8-4
- Foglio 37 Particella 58 Subalterno 8
- Foglio 37 Particella 59 Subalterno 2
- Foglio 37 Particella 60 Subalterno 11 -15
- Foglio 37 Particella 61 Subalterno 2
- Foglio 37 Particella 62 Subalterno 2
- Foglio 37 Particella 63 Subalterno 2
- Foglio 37 Particella 78 Subalterno 2
- Foglio 37 Particella 79 Subalterno 2

- Foglio 37 Particella 104 Subalterno 1

- Foglio 37 Particella 105 Subalterno 2

Al catasto terreni - Comune di BAGNOLO SAN VITO (A575) (MN)

Foglio 37 Particella 92, Ren. Dom. 607,74, Redd.Ag. 513,77 sup. 64.180,00

Foglio 37 Particella 94 Ren. Dom. 7,26 Redd.Ag. 6,14 sup. 767,00

Foglio 37 Particella 116 Ren. Dom. 238,69, Redd.Ag. 201,78 sup. 25.207,00

- che gli immobili come sopra identificati e distinti al catasto fabbricati 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 \_\_\_\_\_ ha avanzato richiesta di concessione in affitto dei terreni e dei fabbricati su indicati per svolgere in via esclusiva attività agricola avente ad oggetto allevamento di bovini da latte, coltivazione foraggi, e produzione latte e derivati.

- che i concedenti si sono dichiarati disposti a stipulare in sede sindacale un contratto di affitto, purché questo sia svincolato dalla disciplina di cui alla legge 203 del 03.05.82, sia per quanto riguarda la durata, l'entità del canone, i miglioramenti, ecc.;

- 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 circa le norme della legge 203/82, che regolano la durata, la misura del canone, la disciplina dei miglioramenti, ecc.;

- che interpretando la comune volontà delle parti componenti e constatato l'interesse della parte \_\_\_\_\_ di ottenere la concessione dei terreni e dei fabbricati per lo svolgimento dell'attività agricola, i rappresentanti sindacali hanno proposto la stipula del contratto in deroga alla richiamata normativa di cui alla legge 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;

#### T A N T O P R E M E S S O

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

- 1) la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- 2) La Parte Concedente, nella sua qualità di proprietaria dei terreni e dei fabbricati e beni materiali indicati in appresso, (mobilio privato ad uso del conduttore, più tutte le strutture funzionali alla gestione dell' allevamento quali ad esempio: robot di mungitura, frigorifero latte, pastorizzatore, rastrelliere, cancelli, ventole stalla, cuccette e tutte le attrezzature non targate), concede in affitto i terreni ed i fabbricati e i beni strumentali,

per lo svolgimento dell'attività di coltivazione dei terreni e di allevamento vaccino ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile;

- 3) La Parte Affittuaria, dichiara di accettare l'affitto alle condizioni pattuite, di conoscere i terreni ed i fabbricati, di ritenerli idonei alle coltivazioni agricole ed all'allevamento di vacche da latte.
- 4) La Parte Affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto della presente convenzione con la diligenza del buon padre di famiglia, 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, fabbricati, impianti, ecc.);
- 5) Sono interamente a carico della Parte Affittuaria le spese relative alle eventuali utenze attivate, nonché eventuali tributi connessi alla gestione del fondo; inoltre, le spese ed i lavori per l'ordinaria manutenzione e le ordinarie riparazioni del fabbricato e degli impianti sono a carico della Parte Affittuaria, mentre i lavori per la straordinaria manutenzione e le straordinarie riparazioni del fabbricato e degli impianti sono a carico della Parte Concedente;
- 6) In ogni momento la Parte Concedente potrà visionare i terreni, i fabbricati e gli impianti avvisando preventivamente alla Parte Affittuaria;
- 7) È fatto divieto alla Parte Affittuaria di sub affittare, di concedere ad altri il godimento, di tutti o parte dei terreni e 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 o miglioramenti se non espressamente autorizzati previo accordo scritto tra le parti. In caso contrario, i miglioramenti restano a beneficio del fondo, con l'espressa e dichiarata rinuncia della Parte Affittuaria ai diritti di legge in materia;
- 8) La 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 (la parte Affittuaria ha l'obbligo e la cura della perfetta conservazione dei confini di tutti i terreni ad essa consegnati, obbligandosi a comunicare immediatamente al proprietario qualunque modifica degli stessi operata da terzi). Eventuali richieste da parte di enti pubblici (ad es. Pubblica Amministrazione, ASST, Enti locali, ecc) connesse all'attività agricola svolta saranno a carico della Parte Affittuaria;
- 9) La durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 203/82, viene concordemente fissata in anni 9 a decorrere dal **01.05.2024** per terminare al **30.04.2033**

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. Alla scadenza la Parte Affittuaria dovrà rilasciare improrogabilmente i terreni ed i fabbricati oggetto del presente contratto libero da cose, animali e persone, alla 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 e la conclusione del ciclo di allevamento in corso, pagando il tempo ulteriore pro-quota.

- 10) Le parti concordano che la Parte Affittuaria avrà diritto di prelazione sulla nuova locazione successiva alla presente. In ogni caso, richiamato il disposto dell'art. 4 bis Legge 203/1982;
- 11) Il canone di affitto di terreni e dei fabbricati viene stabilito, in deroga agli artt. 8 e seguenti della legge 203/82, viene stabilito in euro 250 alla biolca mantovana e complessivamente in **di € 15.000,00** (euro quindicimila/00), che verrà corrisposto tramite bonifico bancario sul c/c che verrà comunicato dalla Parte Concedente, con rate mensili, posticipate al giorno 10 (dieci) di ogni mese.
- 12) Nessuna cauzione è stata versata dalla Parte Affittuaria alla Parte Concedente a garanzia del presente accordo;
- 13) Nel caso in cui la Parte Concedente fosse intenzionata alla vendita del terreno e dei fabbricati oggetto del presente contratto prima della naturale scadenza, la Parte Affittuaria avrà diritto di prelazione sulla vendita in caso di mancanza di acquirenti aventi diritto alla prelazione ai sensi della legge 14/08/1971 n. 817;
- 14) Le spese di bonifica e di esercizio irriguo, il canone per il pozzo zootecnico sono interamente a carico della Parte Affittuaria. La Parte Concedente delega la Parte Affittuaria, con la firma del presente atto, a richiedere al Consorzio di Bonifica il dettaglio immobiliare e la regolarità contributiva degli oneri consortili relativamente agli immobili concessi in affitto;
- 15) 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;
- 16) Ogni modificazione del presente contratto, dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali cui rispettivamente aderiscono. In caso di insorgenti controversie, le parti si impegnano ad avvalersi dell'azione conciliativa

delle Organizzazioni Professionali prima di adire le vie legali; in caso di esito negativo, le parti riconoscono valido il Foro di Mantova.

- 17) Per quanto non è stato previsto e pattuito le parti fanno riferimento agli usi e consuetudini della Provincia di Mantova.
- 18) Ai soli fini della registrazione si dichiara che il canone complessivo per l'intera durata del contratto è di € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00);
- 19) Le spese di stipula e registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti nella giusta metà;
- 20) Le Parti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 45 della legge 203/82, sono state direttamente assistite nella redazione del presente contratto dalle rispettive associazioni di categoria, che provvederanno a sottoscriverlo ai sensi della norma predetta. Le parti dichiarano, pertanto, espressamente di rispettare tutte le clausole contrattuali ancorché in deroga, in alcuni casi, alle disposizioni legislative di cui alla legge 203/82. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento comunque alla normativa vigente in materia ed, in particolare, alla legge 203/82. Le Parti dichiarano, inoltre di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti, in particolare per quanto concerne la durata minima e la proroga legale degli stessi, nonché l'entità dei canoni ma di rinunciarvi espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nel presente atto.

In conformità di quanto sopra, i rappresentati 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.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra.

- la Parte Concedente

- la Parte Affittuaria

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, di comune accordo, accettano espressamente il contenuto degli artt. 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20),21),22),reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra.

- la Parte Concedente

- la Parte Affittuaria

