

# CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(Ai sensi dell'art 45 della legge n. 203/1982)

L'anno **2023** il giorno \_\_ del mese di \_\_\_\_\_ a Polverigi (AN) con la presente scrittura tra:

- il **Comune di Polverigi**, nella persona di Ing. Luca Baioni, nato ad Ostra Vetere (AN) il 21 novembre 1969, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio bensì in nome e per conto del Comune di Polverigi con sede legale in Polverigi, piazza Umberto I° n. 15, C.F. e Partita IVA 00168450427, in qualità di Responsabile del 4° Settore dell'Unione dei Comuni "Unione Terra dei Castelli" con sede legale in Agugliano, via Giacomo Leopardi, n.5, giusto decreto del Presidente dell'Unione dei Comuni "Unione Terra dei Castelli" di nomina n. n.8 del 30/06/2023, a ciò autorizzato con determina del settore del 4° Settore del Comune di Polverigi n. \_\_\_\_\_ del \_\_. \_\_.2023, nell'esclusivo interesse dell'ente rappresentato, di seguito "Affittante",

E

- la Sig.ra/re \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e residente ad \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_ C.F. \_\_\_\_\_ appreso denominato "Affittuario", assistito dal signor. \_\_\_\_\_ in qualità di rappresentante della \_\_\_\_\_, sindacato provinciale di categoria degli affittuari coltivatori diretti, dall'altra;

## PREMESSO

- che il Comune di Polverigi è proprietario del Fondo rustico sito in Comune di Polverigi (AN) contraddistinto al Catasto Terreni di detto Comune a seguito del trasferimento a titolo non oneroso di beni di proprietà dello Stato ai sensi e per gli effetti dell'art. 56-bis della L. 09.08.2013 n. 98 al **Foglio n.** \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_, \_\_, \_\_ della superficie complessiva di **Ha** \_\_\_\_\_, come meglio identificato ed evidenziata nell'allegata planimetria sotto la lettera "A";

- che il bene di che trattasi non è suscettibile di alcuna (più proficua) valorizzazione rispetto all'attuale destinazione, anche avuto riguardo ai fabbisogni espressi dalle Pubbliche Amministrazioni ai sensi della Legge 191/2009;

tutto ciò premesso

**le parti convengono e stabiliscono quanto segue:**

- 1) La premessa è parte integrante del presente atto.
- 2) Il Comune di Polverigi, come sopra generalizzato da e concede in affitto alla signore/a \_\_\_\_\_, che a tale titolo accetta, gli immobili di cui in premessa “fondo rustico” da adibire ad uso agricolo con decorrenza dal \_\_/\_\_/2023. E’ permessa la facoltà di condurre il bene oggetto del presente contratto nelle forme ritenute più idonee al fine di ottimizzare e migliorare la redditività del fondo stesso.
- 3) Ai sensi e per gli effetti dell’art 45 della legge 205/1982 l’Affittuario dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia:
  - a) al disposto degli artt.1 e 22 relativi alla durata dei contratti,
  - b) ad ogni azione di adeguamento e perequazione del canone di cui agli artt 8 e segg. della legge 203/1982 sia dell’indennizzo di cui agli artt. 43 e 50,
  - d) ad ogni diritto che possa ad esso spettare in relazione alla predetta legge 203/1982 e/o altra legge in materia di contratti agrari che contenesse disposizioni in contrasto con le clausole di cui al presente contratto.
- 4) L’affittuario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia e si obbliga a non accendere o far accendere servitù passive. E’ fatto divieto all’affittuario di apportare modifiche allo stato dei luoghi e di attuare addizioni o miglioramenti se non pattuiti per iscritto con l’affittante. In caso contrario i miglioramenti eseguiti resteranno a beneficio del fondo con l’espressa dichiarata rinuncia dell’affittuario ai diritti di legge in materia. L’affittuario dovrà però rispondere delle deficienze e dei deterioramenti che alla consegna del bene si rinvenissero.  
E fatto assoluto divieto di costruire sul bene opere inamovibili.
- 5) L’affittante è esonerato da ogni responsabilità civile e penale relative alla conduzione dei beni oggetto del presente contratto.
- 6) In deroga all’art. **1 e 22** della Legge 203/82, la durata del contratto di affitto, che decorre **dal** \_\_/\_\_/2023 è fissata in anni **6** (sei) e pertanto in deroga all’art. 4 della legge medesima, il presente contratto andrà a scadere inderogabilmente, esclusa ogni ipotesi di rinnovo tacito, anche in mancanza di disdetta, **il** \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

In deroga a quanto previsto prevede dall’art. 43 della Legge 203/82 è facoltà dell’affittante di procedere alla revoca (o di chiederne la risoluzione) del presente contratto prima della scadenza, mediante preavviso non inferiore a sei mesi, per sopravvenute esigenze del Comune di Polverigi o di amministrazioni o soggetti pubblici o per essere alienato a terzi senza che

l'affittuario abbia diritto ad indennizzi, risarcimenti o rimborsi.

Le parti concordano inoltre che il contratto cesserà, qualora la parte proprietaria lo richieda, su quelle superfici di terreno agricolo qualora venga meno la destinazione ossia cambi la destinazione agricola del terreno stesso.

Nel prevedere l'automatica risoluzione del contratto, le parti hanno inteso rinunciare a tutte le procedure contemplate dall'art. 5 della legge 203/1982, fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 5.

7) In deroga all'art. 8 e segg. della legge 203/82, il canone di affitto per gli immobili di cui in premessa è fissato nella misura complessiva annua di €. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) da pagarsi entro il dieci novembre di ogni anno. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza. L'affittuario è tenuto a versare il canone mediante bonifico bancario o direttamente presso la Tesoreria del Comune di Polverigi –**Banca INTESA SANPAOLO SPA** con sede legale a Piazza San Carlo 156, 10121 Torino P.iva: 11991500015; Filiale di Santa Maria Nuova, via Risorgimento 68, 60030 – sportello di Agugliano Via Nazario Sauro 17, 60020 (IBAN **IT 76 Z 03069 37580 100000046015**).

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del mese di settembre.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

8) L'affittuario potrà eseguire miglioramenti fondiari, addizioni e trasformazione degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati, presentare, disporre e riscuotere domande premi e

piani di sviluppo qualunque essi siano in base alle Leggi vigenti Regionali, Nazionali e Comunitarie previa acquisizione del consenso scritto da parte dell'affittante.

L'affittuario dovrà comunque lasciare al vecchio affittuario qualora non risultasse affidatario o non partecipasse all'asta la possibilità di raccogliere tutti i frutti pendenti sino alla scadenza dell'annata agraria in corso.

9) E' fatto divieto all'affittuario, pena la risoluzione in tronco, di cedere in tutto o in parte anche a titolo gratuito il presente contratto.

10) Al termine del presente contratto, l'affittuario si obbliga a riconsegnare il bene libero da persone, animali e cose nella piena e libera disponibilità dell'affittante entro **e non oltre la scadenza del** \_\_.\_\_.\_\_\_\_ autorizzando in ogni caso ed in base al presente atto che ne costituisce titolo, l'esecuzione per il rilascio degli immobili stessi. Il terreno, inoltre, dovrà essere restituito a nudo e cioè senza raccolti pendenti, in quanto la proprietà intende a quel momento disporre del terreno a suo piacimento.

11) A carico dell'affittuario andrà il reddito agrario, mentre alla proprietà faranno carico le imposte gravanti sul reddito dominicale.

12) L'affittuario consente l'accesso al bene da parte del Comune di Polverigi in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

13) Le spese di ordinaria manutenzione ed amministrazione, nonché gli oneri e contribuzioni di qualsiasi natura gravanti sull'immobile sono a carico dell'affittuario.

14) Al riguardo, il conduttore dichiara di accettare e ricevere il bene oggetto del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ovvero in buono stato di manutenzione e si obbliga a restituirlo, alla scadenza del rapporto contrattuale, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto.

15) Le spese di registrazione del presente atto sono carico dell'Affittuario.

16) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

17) Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è Ancona previo tentativo di conciliazione bonaria con il Comune di Polverigi ai sensi dell'art 46 della legge 203/1982.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti faranno riferimento al Codice Civile, alle leggi che regolano la materia ed agli usi e consuetudini locali.

Il signore/a \_\_\_\_\_ ed il signore/a \_\_\_\_\_, nella qualità sopraddetta di rappresentanti dei rispettivi Sindacati Provinciali di Categoria che a norma dell'art. 45 della legge 203/82 ha assistito le parti nella trattativa che ha portato alla stipula del presente contratto, lo sottoscrivono in quanto esso rappresenta un'equa soluzione degli interessi contrapposti essendovi contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle parti ed anche delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari coltivatori diretti, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati Sindacati assolvono

Fatto, letto e liberamente sottoscritto.

Il Responsabile IV° settore

L'affittuario

Unione Terra dei Castelli

-----

-----

Il rappresentante dell'Organizzazione Sindacale

-----

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, l'affittuario dichiara di aver letto tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli espressamente.

L'affittuario

-----