

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO
AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N.11
COME SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203.

In Ardore , l'anno _____ il giorno _____,
del mese di _____

Tra

Il COMUNE DI ARDORE, Via Vittorio Emanuele 35 – 89031 ARDORE

Per la quale parte interviene il Sig. _____ nato/nata a _____
il _____, C.F. _____;
residente in Via _____ n. _____, c.a.p. città _____ in
qualità di _____
(diseguito, per brevità, Parte Concedente), assistita per sua espressa e manifesta richiesta, dal Sig.
_____ in rappresentanza di _____.

E

_____,nata/o a _____ il _____
C.F. _____ residente a _____
Prov. _____ in Via _____ n. _____, in qualità di
Amministratore Unico della Società _____,con sede a
_____ in Via _____
C.F. e P.ta Iva n. _____ (di seguito, per brevità, Parte
Affittuaria), assistita per sua espressa e manifesta richiesta, dal Sig. _____
in rappresentanza _____

PREMESSO:

- ✓ Che la parte concedente è proprietaria di terreni identificati al Catasto Terreni come segue, di cui intende concedere in affitto, con il presente contratto, la superficie sotto descritta:

Comune	LOTTO		Fg.	Part.	Sub	Sup.(HA)
ARDORE						

- ✓ Che le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentanti sindacali, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile disciplinato dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto dall'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203;

- ✓ Che la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente contratto è riconosciuta dagli articoli 23 e 29 della citata legge n. 11 del 1971 nonché dagli articoli 45 e 58 della citata legge n. 203 del 1982;
- ✓ In esecuzione alle Determinazioni n..... del E n del, cede in affitto i sopra descritti fondi rustici a, con sede a prov (...) in via n..... C.F. e P.ta IVA n.....;

TANTO PREMESSO

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

Art.1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art.2) La parte concedente affitta i terreni come descritti in premessa alle condizioni e dai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta le condizioni e di patti di seguito formulati e dichiara di conoscere i terreni e di ritenerli idonei all'esercizio delle attività agricole.

Art.3) La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata di anni 6 (sei) con inizio dal e scadenza al senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982. Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere e da pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

Art.4) Ai sensi dell'articolo 4 – bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni a terzi, secondo le condizioni ed i termini ivi previsti.

Art.5) Il canone di affitto viene stabilito in (diconsi euro) annui da corrispondersi in un'unica rata anticipata entro il non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

Art.6) A garanzia degli esatti adempimenti degli obblighi contrattuali la parte affittuaria ha presentato di €..... pari ad una annualità del canone di locazione.

La sua escussione potrà avvenire dietro semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale in caso di mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, compreso il mancato pagamento.

In caso di ritardo dei pagamenti entro i 90 giorni dalla scadenza sono dovuti gli interessi legali. Per ritardi superiori ai 90 gg si procederà alla escussione della cauzione e si avvierà la procedura di rescissione del contratto per morosità.

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto delle procedure previste dalla citata disposizione di legge.

Art.7) Il Comune di Ardore ha la facoltà di ridurre, anche in corso di contratto, la superficie dei terreni concessi in affitto nel limite massimo di due ettari, per la realizzazione di opere pubbliche, per esigenze insindacabili del comune stesso e/o per consentire modificazioni della viabilità; la riduzione di superficie avrà decorrenza dall'annata agraria successiva alla richiesta ed il canone di affitto sarà conseguentemente ridotto in proporzione;

Art.8) La parte affittuaria si impegna ad effettuare sui terreni in affitto solo colture annuali eccetto i medica i fatta salva la durata dell'affitto, a non effettuare attività di asporto di terreno, di ghiaia, di sabbia e di alcun genere alla riconsegna del terreno a fine contratto nelle stesse condizioni agronomiche e colturali iniziali;

Art.9) La parte affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia; si obbliga a curare la coltivazione dei terreni oggetto di affitto secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi. La parte affittuaria ha, altresì, l'obbligo della perfetta conservazione dei confini di tutti i terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque modifica degli stessi operata da terzi.

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n.203 del 1982.

Art.10) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n.203 del 1982, è fatto divieto alla parte affittuaria di sub-affittare, di concedere ad altri il godimento di tutti o parte dei terreni per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, cedere ad altri il presente contratto.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n.203 del 1982.

Art.11) La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi previa autorizzazione scritta della parte concedente, purché non sia modificata la destinazione agricola del fondo nel rispetto della legge n. 203 del 1982 e delle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. La parte affittuaria rinuncia a rimborsi o indennità di sorta, sia in corso che al termine dell'affitto, per i miglioramenti apportati al fondo durante il rapporto contrattuale.

Art.12) In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria sarà riconosciuto l'indennizzo di cui all'articolo 43 della legge n.203 del 1982.

Art.13) La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

Art.14) Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la parte concedente è tenuta a dichiarare il reddito dominicale; la parte affittuaria il reddito agrario.

Art.15) Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposte previste dalla vigente normativa. La registrazione è a carico dell'affittuario.

Art.16) Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n.203 del 1982.

Art.17) Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Le Organizzazioni professionali agricole sono intervenute nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alle parti contraenti dai soggetti sopra indicati i quali sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge 83 maggio 1982, n.203. Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'articolo 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n.642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 dicembre 1982, n.955.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra dalle parti per integrale accettazione.

La Parte Concedente

La Parte Affittuaria
