

Esente da bollo ex art.25 Tab. B All. A DPR 642/72 (affitto agrario)

CONTRATTO D’AFFITTO DI FONDO RUSTICO

ART. 45 LEGGE N.203/82

Tra le parti

- **COMUNE DI RANICA** con sede a Ranica in via Gavazzeni 1 CF., qui rappresentato dal segretario comunale e/o responsabile del settore dott. nato a il e domiciliato per questo atto presso la sede Municipale e autorizzato alla sottoscrizione del presente come da decreto di autorizzazione n..... del

da una parte

- **xxxxxxxxxxxxx** con sede a xxxxxxxxxxxxx in via CF e P.IVA n. rappresentata dal sig. nato a e residente in , via CF. ,

dall’altra parte

PREMESSO CHE:

a) il **COMUNE DI RANICA** ha deciso di concedere in affitto il proprio fondo rustico, come da giusta asta pubblicata il, sito in via Fermi, identificato al catasto terreni al censuario di Ranica, Fg. 5, superficie catastale 10.318 mq, mappali:

- mappale 2278 seminativo arborato classe 1 sup. 618 mq;
- mappale 2331 seminativo arborato classe 2 sup. 2.070 mq;
- mappale 2650 seminativo arborato classe 1 sup. 50 mq;
- mappale 2651 seminativo arborato classe 1 sup. 2.510 mq;
- mappale 2652 bosco ceduo classe 1 sup. 2.310 mq;
- mappale 2653 bosco ceduo classe 1 sup. 225 mq;
- mappale 4035 bosco ceduo classe 1 sup. 650 mq;
- mappale 4042 bosco ceduo classe 1 sup. 1.885 mq;
- mappale 3296 seminativo arborato classe 2 sup. 1.170 mq;

ART.1= QUALIFICAZIONE DELL’ACCORDO

Il presente contratto è stipulato dalle parti con l’intervento e la attiva partecipazione dei rispettivi rappresentanti professionali di categoria, i quali confermano con la sottoscrizione di essere all’uopo delegati dai propri organi statuari, anche ai fini e per gli effetti degli artt.23 della legge n.11/71 e 45 della legge n.203/82; quindi le parti prendono atto che la rinuncia a diritti e/o le deroghe a norme di legge qui pattuite devono ritenersi valide ed efficaci in forza di tale assistenza.

ART.2= OGGETTO DEL CONTRATTO

La parte proprietaria **COMUNE DI RANICA**, come sopra rappresentata, dà e concede in affitto a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che accetta ed assume a tale titolo, il proprio fondo rustico sito in via Fermi, identificato al catasto terreni al censuario di Ranica, Fg. 5, superficie catastale 10.318 mq, mappali:

- mappale 2278 seminativo arborato classe 1 sup. 618 mq;
- mappale 2331 seminativo arborato classe 2 sup. 2.070 mq;
- mappale 2650 seminativo arborato classe 1 sup. 50 mq;
- mappale 2651 seminativo arborato classe 1 sup. 2.510 mq;
- mappale 2652 bosco ceduo classe 1 sup. 2.310 mq;
- mappale 2653 bosco ceduo classe 1 sup. 225 mq;

- mappale 4035 bosco ceduo classe 1 sup. 650 mq;
- mappale 4042 bosco ceduo classe 1 sup. 1.885 mq;
- mappale 3296 seminativo arborato classe 2 sup. 1.170 mq;

Il fondo viene locato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'affittuario dichiara di ben conoscere il fondo in ogni sua parte e lo accetta (siccome idoneo all'uso pattuito) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna e rinunciando ad ogni più precisa descrizione e rimossa fin d'ora ogni eccezione in proposito .

ART.3= DURATA DEL RAPPORTO

L'affittanza avrà la durata di anni 15, (quindici), con decorrenza dal 11/11/2019 e termine improrogabile al giorno 10 novembre 2034, (dieci novembre duemilatrenta quattro). Oltre a tale periodo si aggiunge il periodo intercorrente tra la stipula del contratto e il 10/11/2019.

Alla scadenza pattuita il Conduttore si impegna a rilasciare il fondo libero da persone e cose nello stato di fatto in cui si trova al Locatore, rimossa ogni eccezione, senza bisogno di disdetta, intendendosi questa data già ora per allora senza necessità di ulteriori comunicazioni, derogandovi espressamente le parti ai sensi per gli effetti dell'Art. 4 Legge n. 203 / 82.

Entro la data di scadenza il fondo dovrà essere riconsegnato nella piena ed incondizionata disponibilità della parte proprietaria, libero di persone e cose (anche di terzi).

Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire alla parte affittuaria di restare nel godimento oltre le scadenze pattuite, avendo le parti considerato nel contesto dell'accordo essenziale e di rigore i predetti termini.

ART.4= CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo d'affitto viene concordato in xxxxxx€.

Detto canone sarà versato in una rata anticipata, entro il giorno 10 novembre di ogni anno, mediante bonifico bancario. La prima rata dovrà essere versata entro la stipula del contratto e dovrà comprendere la prima annualità ed il periodo intercorrente tra la data di stipula ed 10/11/2019.

In caso di ritardato pagamento del canone saranno dovuti, dalla data convenuta e sino a quella di pagamento (senza necessità di alcun atto di costituzione in mora), gli interessi nella misura corrispondente al tasso legale aumentato di tre punti percentuali, fatte salve le azioni e i diritti derivanti dall'inadempienza.

ART.5= OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO E DIVIETI

Pena l'immediata risoluzione della presente convenzione, in deroga all'art.5 legge 203/82, all'affittuario è fatto obbligo di:

- a) custodire il fondo con l'ordinaria diligenza, impegnandosi a vigilare sullo stesso affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano effettuati scarichi vietati né manomessi o modificati i confini e/o i passaggi;
- b) eseguire a proprie cura e spese, entro i termini stabiliti normativamente, ogni lavoro che venisse ingiunto dalle competenti Autorità ai fini dell'esercizio dell'attività agricola (con esonero della proprietà da ogni responsabilità in merito);
- c) sostenere, senza diritto a riverse né indennizzi, tutte le spese necessarie per la coltivazione del fondo;

- d) eseguire a propria cura e spese: interventi manutentivi a carattere ordinario del fondo, oltre che di taglio piante potenzialmente pericolose; mantenimento della pulizia e delle condizioni di igiene e decoro;
- e) utilizzare tecniche di coltivazione non intensive e comunque non pregiudizievoli per l'ambiente;
- f) la proprietà autorizza il conduttore al taglio della ramaglia e delle piante che recano disturbo alla coltivazione, ferma restando la responsabilità del conduttore in ordine all'acquisizione di ogni eventuale autorizzazione (con particolare riferimento alle autorizzazioni paesaggistiche e forestali).
- g) acqua di irrigazione a carico dell'affittuario, mentre gli oneri di bonifica a carico della proprietà così come previsto per legge;
E' fatto altresì divieto assoluto all'affittuario, pena l'immediata risoluzione del contratto in deroga all'art.5 l.203/82, di:
- h) utilizzare diserbanti, concimi e insetticidi chimici e/o pericolosi per l'ambiente;
- i) subaffittare parzialmente o totalmente il fondo, permutare terreni, sub- concedere a qualsiasi titolo o ragione quanto qui concesso in affitto;
- j) realizzare marcite, laghetti, cave, discariche o quant'altro senza espressa autorizzazione scritta della proprietà;
- k) coltivare essenze quali il bamboo, il moso o altre che, in relazione alla tipologia di apparato radicale, producono effetti di lungo termine sul suolo;
- l) effettuare, in ogni caso, tutti quegli interventi vietati dalle leggi speciali in tema di contratti agrari e dal Codice Civile;
- m) lasciare incustodito il fondo;

ART.6= PRECISAZIONE FISCALE

Agli effetti fiscali si dichiara in €....., il canone per l'intero periodo d'affitto.

ART.7= SPESE DELL'ATTO, IMPOSTE E TASSE

Le spese tutte di questo atto e quelle inerenti e conseguenti, presenti e future e tutte le imposte e tasse applicate ed applicande in dipendenza del medesimo, sono a totale carico dell'affittuario.

ART.8= MIGLIORAMENTI FONDIARI

Qualora il conduttore esegua opere a miglioramento fondiario deve sempre munirsi di volta in volta dell'autorizzazione scritta della proprietà, e a dette opere vi provvederà alla sua esecuzione il conduttore che si obbliga ad ottenere a sua cura e spese ogni autorizzazione, licenza e concessione amministrativa necessaria, accollandosi ogni conseguente onere di pagamento, con particolare riferimento e quanto derivante dal D.P.R. 380/2001 e dalle legge regionale 12/2005 nel testo vigente, a sollevare la proprietà da ogni conseguenza dannosa, anche verso terzi, comunque discendente dall'esecuzione delle opere stesse.

Resta inteso che alla sua restituzione nulla sarà dovuto dalla proprietà al conduttore affittuario né per indennizzi, né per le migliorie, né per oneri accessori di qualsiasi natura e sorte anche se espressamente autorizzati.

Detti miglioramenti rimarranno ad appannaggio della proprietà, qualora entro la data di scadenza l'affittuario non provveda alla sua demolizione ed esportazione.

