

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO CON FABBRICATI AI SENSI

DELL'ARTICOLO 23 DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME SOSTITUITO

DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203.

VICENZA, addì, 26 ottobre 2018

TRA

- FANIN STEFANO, in qualità di PROPRIETARIO, nato/nata a PADOVA il 21 dicembre 1971,

C.F. FNNSFN71T21G224Q, residente in VIA REZZONICA, 3 A - PIAZZOLA SUL BRENTA;

di seguito, per brevità, parte concedente, assistita per sua espressa e manifesta richiesta, dal

sig. Sandonà Antonella in rappresentanza di Coldiretti Vicenza

E

CORRADIN RAFFAELLA, nato/nata a PADOVA il 10 gennaio 1976, C.F.

CRRRFL76A50G224T, residente in VIA REZZONICA, 3 A - PIAZZOLA SUL BRENTA, in

qualità di titolare della ditta individuale CORRADIN RAFFAELLA, P.IVA 04200930289

di seguito, per brevità, parte affittuaria, assistita per sua espressa e manifesta richiesta, dal sig.

PAOLA BALLARDIN in rappresentanza di Coldiretti Vicenza

PREMESSO

- che la parte concedente con il presente contratto intende affittare alla parte affittuaria i terreni

con sovrastanti fabbricati sotto descritti:

Catasto Terreni:

Comune	Istat	Sez.	Fgl.	Part.	Sub.	RD(€)	RA(€)	Sup.(Ha)
CAMISANO VICENTINO	B485	15	100			43.60	22.95	0.8885
CAMISANO VICENTINO	B485	15	191			22.66	11.79	0.3510
CAMISANO VICENTINO	B485	15	193			25.45	12.72	0.4927

per una superficie concessa complessiva di 1,7322 Ha

Catasto Fabbricati:

Comune	Istat Sez.	Zona Fgl.	Part. Sub.	Cat. Cl.	Cons. Sup.(mq)	Rend.(€)
CAMISANO VICENTINO	B485	-	15 190	D10 -	0	4580
<p>- che per l'acquisto dei terreni e relative pertinenzesopra indicati non sono state invocate ed applicate agevolazioni fiscali il cui riconoscimento è condizionato al rispetto di un periodo minimo di coltivazione o conduzione diretta degli stessi da parte del soggetto beneficiario e, al riguardo, la parte concedente si impegna a sottoscrivere una specifica dichiarazione da rendersi per iscritto, contestualmente alla stipula del presente contratto, all'Organizzazione professionale agricola intervenuta in questa sede secondo l'apposito modello da quest'ultima predisposto;</p> <p>- che per i terreni sopra indicati non sussistono i presupposti affinché possa essere fatta valere la prelazione in caso di nuovo affitto secondo la disciplina di cui all'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982 e, al riguardo, la parte concedente si impegna a sottoscrivere una specifica dichiarazione da rendersi per iscritto, contestualmente alla stipula del presente contratto, all'Organizzazione professionale agricola intervenuta in questa sede secondo l'apposito modello da quest'ultima predisposto;</p> <p>- 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 consentire alla parte affittuaria 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;</p> <p>- che i fabbricati come sopra descritti 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;</p>						
Pag. 2 di 7						

- 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;

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 alla parte affittuaria, che accetta, i terreni e i fabbricati come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta tali condizioni e patti e dichiara di conoscere i terreni e i fabbricati e di ritenerli idonei in funzione delle proprie necessità.

Art. 3) La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 26 ottobre 2018 e scadenza al 26 ottobre 2033 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 del contratto 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 medesimi beni senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

Con riguardo ai fabbricati, la parte affittuaria si obbliga, altresì, a restituirli nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dal loro uso in conformità al presente contratto. La parte affittuaria non risponde del perimento o del deterioramento dei fabbricati dovuti a vetustà.

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 e i fabbricati a terzi, secondo le condizioni ed i termini previsti dalla citata disposizione di legge. La prelazione potrà essere esercitata ancorché il nuovo affitto non abbia ad oggetto anche i fabbricati di cui al presente contratto.

Art. 5) Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 15.000,00 (quindicimila/00) da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: il canone annuo di euro 1000,00 sarà corrisposto posticipatamente entro il 26 ottobre di ciascun anno.

Nel caso in cui il canone venga corrisposto mediante bonifico bancario, tale modalità di pagamento costituisce quietanza sempreché la relativa causale sia riferita al pagamento del canone.

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

Art. 6) 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 procedura prevista dalla citata disposizione di legge.

Art. 7) La parte affittuaria si obbliga a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia e a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi.

La parte affittuaria dichiara di aver visionato i fabbricati di cui al presente contratto e di averli trovati adatti alle sue esigenze e, di conseguenza, di prenderli in consegna ad ogni effetto con la sottoscrizione della presente scrittura. Sono interamente a carico della parte affittuaria le spese di manutenzione ordinaria dei fabbricati che si rendessero necessarie per tutta la durata del presente contratto e le spese relative alle utenze ivi presenti.

La parte affittuaria ha l'obbligo della perfetta conservazione dei confini dei terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque eventuale 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. 8) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare, di sublocare e di subconcedere ad altri il godimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte dei terreni e dei fabbricati oggetto del presente contratto, per qualsiasi durata di tempo, nonché di costituire o far costituire servitù passive sui predetti beni.

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. 9) La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati, 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 concedente autorizza fin d'ora la parte affittuaria ad eseguire i suddetti interventi senza che, pertanto, sia necessario un ulteriore atto d'assenso in occasione della effettiva realizzazione degli stessi.

La parte affittuaria che ha eseguito le opere secondo quanto sopra previsto ha diritto all'indennità di cui all'articolo 17 della legge n. 203 del 1982.

Gli interventi realizzati in violazione di quanto sopra pattuito restano a beneficio del fondo senza che la parte affittuaria possa pretendere la predetta indennità o far valere qualsiasi altro diritto eventualmente previsto in proposito dalla normativa vigente.

Art. 10) In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria non sarà

riconosciuto alcun indennizzo, in deroga a quanto previsto dall'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

Art. 11) 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. 12) La parte concedente dichiara che per i fabbricati oggetto del presente contratto non sussiste, ai sensi della vigente normativa, l'obbligo di consegnare l'attestato di prestazione energetica alla parte affittuaria ne' di allegarne copia al presente contratto.

Art. 13) 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 è tenuta a dichiarare il reddito agrario. Per quanto concerne i tributi locali relativi ai fabbricati oggetto del presente contratto, spetta alla parte concedente il pagamento dell'IMU ove dovuta ed alla parte affittuaria il pagamento della TARSU/TIA/TARES ove dovuta.

Art. 14) Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa.

La registrazione è a carico della parte affittuaria.

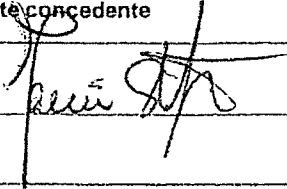
Art. 15) Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982.

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 alla parte concedente ed alla parte affittuaria 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 n. 11 del 1971 come

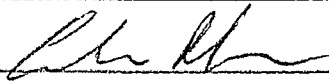
sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982. Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'articolo 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti per integrale accettazione.

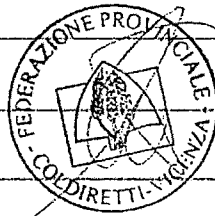
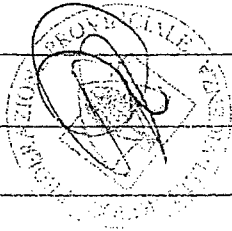
- La parte concedente

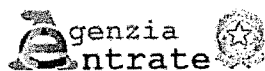


- La parte affittuaria



I rappresentanti delle Organizzazioni professionali agricole





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 VICENZA
Codice Identificativo del contratto T6N18T009334000NE

In data 05/11/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 18110517222925862 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da CRRRFL76A50G224T e trasmessa da
IMPRESA VERDE VICENZA S.R.L.

Il contratto e' stato registrato il 05/11/2018 al n. 009334-serie 3T
e codice identificativo T6N18T009334000NE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : 559319
Durata dal 26/10/2018 al 26/10/2033 Data di stipula 26/10/2018
Importo del canone 15.000,00 n.pagine 7 n.copie 1
Tipologia: Affitto fondo rustico
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N. __CODICE FISCALE__ RUOLO
001_FNNSFN71T21G224Q__A__ 001_CRRRFL76A50G224T__B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 75,00 Imposta di bollo 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat.	Rendita cat.	25,45	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI				
Ubicato nel comune di CAMISANO VICENTINO				Prov. VI
LOCALITA' N.A.				
-N.progr. 002	Categoria cat.	Rendita cat.	22,66	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI				
Ubicato nel comune di CAMISANO VICENTINO				Prov. VI
LOCALITA' N.A.				
-N.progr. 003	Categoria cat.	Rendita cat.	43,60	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI				
Ubicato nel comune di CAMISANO VICENTINO				Prov. VI
LOCALITA' N.A.				
-N.progr. 004	Categoria cat. D10	Rendita cat.	4580,00	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO				
Ubicato nel comune di CAMISANO VICENTINO				Prov. VI
VIA PIAZZOLA				

Li, 05/11/2018

