

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.

GOITO, addì, 1 gennaio 2024

TRA

in qualità di COMPROPRIETARIO, nato/nata

in qualità di COMPROPRIETARIO, nato/nata a

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

sig. in rappresentanza di

E

, in qualità di titolare della ditta

individuale

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

in rappresentanza di

PREMESSO

- che la parte concedente con il presente contratto intende affittare alla parte affittuaria i terreni  
con sovrastanti fabbricati sotto descritti e che a tal fine, come essa stessa dichiara, ha ricevuto  
il consenso degli altri comproprietari:

Catasto Terreni:

Comune	Istat	Sez.	Fgl.	Part.	Sub.	RD(€)	RA(€)	Sup.(Ha)
GOITO	E078		41	72		31,72	12,29	0,4325
GOITO	E078		41	73		65,03	60,58	0,7540

per una superficie concessa complessiva di 1,1865 Ha (RD 96,75 € , RA 72,87 €)

Catasto Fabbricati:

Comune	Istat	Sez.	Zona	Fgl.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.(mq)	Rend.(€)
GOITO	E078		-	41	71	1	A03	03	10.5		368.75
GOITO	E078		-	41	71	2	C06	01	37		70.7
GOITO	E078		-	41	146		C02	02	250		271.14

- che per l'acquisto dei terreni e relative pertinenze sopra 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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 1 gennaio 2024 e scadenza al 31 dicembre 2032 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 € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: entro il 10.11 di ogni anno. Canone annuo € 500,00.

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.

I contributi consortili da pagarsi al consorzio di bonifica relativi all'irrigazione sono a carico dell'affittuario.

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 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 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 sarà riconosciuto dalla parte concedente l'indennizzo di cui all'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 affittuaria dichiara di aver ricevuto dalla parte concedente le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione di prestazione energetica dei fabbricati oggetto del presente contratto per i quali esiste il relativo obbligo, comprensiva dell'attestato che viene allegato al presente contratto in quanto i suddetti fabbricati non costituiscono singole unità immobiliari secondo la definizione di cui alla normativa vigente.

**Art. 13)** Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono dovute dalle parti contraenti secondo la vigente disciplina fiscale. 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/TIATARES 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 proprietà.

**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.

**Art. 16)** Per espletare l'attività di assistenza sindacale necessaria ai fini della validità del presente contratto, il conferimento dei dati personali è obbligatorio per consentire al mandatario/ai mandatarî, in qualità di Titolare/Titolari del trattamento, di eseguire la propria prestazione di assistenza ai sensi dell'articolo 45 della legge n. 203 del 1982. La raccolta dei dati delle parti contraenti avverrà in modalità cartacea ed informatica. I dati anagrafici, catastali, bancari e fiscali saranno raccolti al momento della sottoscrizione e saranno conservati al solo fine di adempiere al contratto e alle prescrizioni di legge (assistenza sindacale per la stipula del contratto di affitto in deroga) e saranno cancellati in esito all'esecuzione del mandato, fatti salvi gli adempimenti normativi richiesti. Ciascuna delle parti contraenti potrà esercitare i diritti di cui agli articoli 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679 rivolgendosi al Titolare/ai Titolari.

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

[Redacted signature area]

- 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)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI  
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL112)

In data 13/03/2024 alle ore 12:29 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 24031312292266592 il file  
RCAR6775.ccf

contenente 1 contratto di locazione, di cui  
registrati: 1  
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:

codice fiscale :

denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti  
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico  
su conto corrente bancario di euro 87,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito  
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,  
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.  
Li, 13/03/2024



**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 MANTOVA

Codice Identificativo del contratto TNH24T002013000HH

In data 13/03/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 24031312292266592 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 13/03/2024 al n. 002013-serie 3T  
e codice identificativo TNH24T002013000HH.

**DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)**

Identificativo assegnato dal richiedente : 1067855

Durata dal 01/01/2024 al 31/12/2032 Data di stipula 01/01/2024

Importo del canone 4.500,00 n.pagine 8 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	A	001	B
002	A		

(A) locatore / (B) conduttore

**LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:**

87,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: intera durata

Imposta di registro	67,00	Imposta di bollo	0,00
Sanzioni registro	20,00	Sanzioni bollo	0,00
Interessi	0,00		

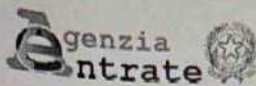
**DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)**

-N.progr. 001 Categoria cat.	Rendita cat.	65,03	
Tipologia immobile IMMOBILE	Tipo catasto TERRENI		
Ubicato nel comune di GOITO			
LOCALITA' N.A.			Prov. MN
-N.progr. 002 Categoria cat.	Rendita cat.	31,72	
Tipologia immobile IMMOBILE	Tipo catasto TERRENI		
Ubicato nel comune di GOITO			
LOCALITA' N.A.			Prov. MN
-N.progr. 003 Categoria cat. A3	Rendita cat.	368,75	
Tipologia immobile PERTINENZA	Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di GOITO			
STRADA CALLIERA SACCA 33			Prov. MN
-N.progr. 004 Categoria cat. C6	Rendita cat.	70,70	
Tipologia immobile PERTINENZA	Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di GOITO			
STRADA CALLIERA SACCA 33			Prov. MN

n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Li, 13/03/2024





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 24031312292266592

NOME DEL FILE : RCAR6775.ccf

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001		-----