

## CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA

### AI SENSI DELL'ART 45 L. 3/5/82 N. 203.

Tra la **Fondazione Guida Dr. Venceslao Onlus** con sede a Fengo di Acquanegra (CR) in Via Sesto nr. 10, P. IVA: 00922530191, rappresentata da Domaneschi Alessandra Federica nata a Cremona il 22/05/1968 residente a Acquanegra (CR) in Via Acquanegra nr. 39 Bis , C.F.: DMN LSN 68E62D 150X, - Proprietaria per ½; Parrocchia S. Alessandro di Fengo con sede a Fengo (CR) in Via Grumello n° 2, C.F. 93009020194 rappresentata da Don xxxxxxx Nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx residente a Fengo di Acquanegra in Via Grumello n° 2 C.F.: xxxxxxxxxxxxxx - Proprietaria per ½;  
assistiti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 L. 203/82 dalla Associazione fra Proprietari di Fondi Rustici della Provincia di Cremona,

- PARTE PROPRIETARIA -

E l' "**AZ. AGR. xxxxxxxxxxxxxx.**" con sede a xxxxxxx (CR) in Via xxxxxx n.x, C.F. e P. IVA xxxxxx rappresentata legalmente dal Sig. xxxxxxx nata a xxxxx (xx il xx/xx/xxxx, residente a xxxxxxx (xx) in Via xxxxxxxxxxx, C.F.: xxxxxxxxxxxxxxx;

assistita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 L. 203/82 da

- PARTE AFFITTUARIA -

#### **PREMESSO:**

Che la Fondazione Guida Dr. Venceslao Onlus e la Parrocchia S. Alessandro di Fengo sono proprietari degli appezzamenti di terreno sito nel Comune di **ACQUANEGRA CREMONESE (CR)** e così censito al Catasto Terreni di predetto Comune:

FOGLIO	MAPPALE	HA ARE CA	QUALITA'	R.D. €	R.A. €	PROPRIETA'
2	35	8 10	Seminativo 2	€ 6,07	€ 5,65	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
2	36	5 85 20	Semin. Irrig. 1	€ 483,57	€ 589,35	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
2	81	89 75	Semin. Irrig. 1	€ 74,16	€ 90,39	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	10	16 20	Seminativo 2	€ 12,13	€ 11,29	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	11	56	Pioppeto 2	€ 0,29	€ 0,06	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	13	19 20	Seminativo 2	€ 14,38	€ 13,39	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	14	4 52 80	Semin. Irrig. 1	€ 385,86	€ 456,01	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	15	6 63 70	Semin. Irrig. 1	€ 565,57	€ 668,41	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	18	49	Fabbr. Rurale			Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	20	1 52 10	Semin. Irrig. 1	€ 129,61	€ 153,18	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	21	8 40	Seminativo 2	€ 6,29	€ 5,86	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	22	12 80	Semin. Irrig. 1	€ 10,91	€ 12,89	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	23	10 45 20	Semin. Irrig. 1	€ 890,67	€ 1.052,61	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	24	5 88 30	Semin. Irrig. 1	€ 501,32	€ 592,47	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
4	25	15 20	Seminativo 2	€ 11,38	€ 10,60	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
5	13	51 30	Semin. Irrig. 2	€ 38,42	€ 47,69	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
5	14	6 04 60	Semin. Irrig. 2	€ 452,76	€ 562,05	Proprietà per 1/2 Fondazione Guida e 1/2 Parrocchia S. Alessandro
<b>TOTALE</b>		<b>43 13 90</b>		<b>€ 3.583,39</b>	<b>€ 4.271,90</b>	

Per una superficie complessiva di Ha **43.13.90** pari a **533,87** pertiche cremonesi circa convenute ed accettate tra le Parti.

- Che l'”Az. Agr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.” chiede di condurre quale affittuario i beni sopra descritti.

- Che la proprietà si è detta disponibile a concedere in affitto il podere, alla essenziale ed imprescindibile condizione che il rapporto d'affitto venga regolato con convenzione ex art. 45 L. 203/82, in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari.

***TUTTO CIO PREMESSO TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO***

***SEGUE:***

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.
- 2) La Fondazione Guida Dr. Venceslao Onlus e la Parrocchia S. Alessandro di Fengo (di seguito denominata Parte Proprietaria) concedono in semplice e temporaneo affitto all'”Az. Agr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.” (di seguito denominata Parte Affittuaria), che accetta, gli appezzamenti di terreno come descritti catastalmente nella premessa.

- 3) I beni vengono concessi in godimento a corpo e non a misura per la superficie censuaria sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con i diritti ed oneri che vi competono, il tutto noto alle Parti.
- 4) La Parte Affittuaria si impegna a custodire i beni con l'ordinaria diligenza affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano su questo o ai suoi margini, effettuati scarichi di materiale di rifiuto di qualsiasi natura o modifiche di confini e/o passaggi.
- 5) La Parte Affittuaria potrà effettuare sui terreni oggetto della presente convenzione le normali operazioni agricole, purché compatibili con le leggi in vigore, esclusa la coltivazione di specie vegetali il cui ciclo vegetativo superi la durata del contratto, secondo le regole della buona tecnica agraria, esclusivamente a proprio rischio senza impegno o responsabilità per la Parte Proprietaria.
- 6) Quale custode del fondo locato, la Parte Affittuaria è tenuta a dare tempestivo sollecito avviso alla Parte Proprietaria di qualunque fatto o azione che dovesse verificarsi a danno diretto o indiretto della stessa (turbazione di possesso, danni accidentali avvenuti o minacciati, ...).
- 7) Lo spargimento di liquami e deiezioni solide sul terreno può essere effettuato secondo le buone pratiche agronomiche, secondo le leggi e regolamenti vigenti in materia e non deve in alcun modo danneggiare il terreno. E' fatto divieto lo spargimento di liquami e deiezioni solide provenienti da allevamenti non di proprietà dell'affittuario, salvo autorizzazione scritta della Parte Proprietaria. E' fatto assoluto divieto alla Parte Affittuaria lo spargimento sul terreno o l'interramento di fanghi, composti o qualsivoglia materiale sia nella forma liquida che solida ed eventualmente gassosa, provenienti da rifiuti o residui di lavorazioni industriali, anche se preventivamente trattati o corredati da certificati attestanti la loro idoneità ad essere utilizzati come fertilizzanti. E' fatto anche divieto di lasciare sul terreno, o interrare, residui di materiale plastico, ancorché impiegati per la difesa o la protezione delle colture. La

Parte Affittuaria si assume, in caso di inadempienza, le relative sanzioni amministrative ed i relativi oneri di bonifica.

**8) DURATA.** Il rapporto tra le Parti è legittimato esclusivamente dalla presente convenzione che avrà una durata di anni **5 (CINQUE)** e precisamente dall' **11 novembre 2021** al **10 novembre 2026**. A quest' ultima data il rapporto cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, intendendosi data ed accettata tra le Parti ora per allora. Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire alla parte affittuaria di restare nel godimento dei beni oltre la prevista scadenza del **10/11/2026** avendo le Parti considerato, nel contesto dell' accordo, essenziale e di rigore il predetto termine. A partire da tale data la proprietà è sin da ora autorizzata a prendere possesso dei beni compiendo tutti gli interventi che riterrà opportuni.

Al rilascio del fondo, alla parte Affittuaria non competerà alcun indennizzo per la cessazione del rapporto.

**9) CANONE.** Il canone di affitto è stato di comune accordo fissato in € xxxxxxxxxxxx (=xxxxxxxxxxxxxxxxxx/00) annui pari a circa € xx24,xx (=xxxxxxxx/xx) alla pertica cremonese. Il predetto canone dovrà essere corrisposto in un'unica rata scadente il 14 febbraio di ogni anno di locazione. Le Parti si danno reciprocamente atto che la misura di tale canone è stata liberamente concordata in base ai criteri di propria convenienza e ne riconoscono la sostanziale equità. Il mancato o ritardato pagamento del canone di affitto, anche solo di una rata, è considerato grave inadempimento contrattuale e sarà causa di risoluzione immediata del contratto, senza più alcuna pretesa da parte dell' affittuario sugli eventuali frutti pendenti.

**10) Ai soli fini fiscali, si dichiara che, per l'intera durata del rapporto di affitto, il canone è pari ad € xxxxxxxxxx.**

- 11) La parte Affittuaria non potrà sub - concedere a terzi il godimento dei beni per nessun titolo o ragione, né potrà altresì cedere ad altri direttamente o indirettamente la presente convenzione.
- 12) La Parte Proprietaria si riserva di effettuare visite sul fondo affittato in qualsiasi momento lo ritenga opportuno.
- 13) La Parte Affittuaria non potrà effettuare opere di miglioramento fondiario senza il consenso scritto della Proprietà e ciò in deroga al disposto dell' art. 16 legge n. 203/82. Qualunque opera fosse comunque eseguita verrà acquisita dalla proprietà rinunciando l' affittuario ad ogni indennità e/o risarcimento alcuno al rilascio, ivi compresa quella di cui all' art. 17 della legge 203/82.
- 14) Le spese di irrigazione saranno a totale carico della Parte Affittuaria **tranne la quota di riparto civile che resterà a carico della Parte Proprietaria.**
- 15) Le spese per la registrazione della presente convenzione **sono a carico di entrambe le parti in ragione di metà ciascuno.**
- 16) La registrazione sarà a cura della Parte Affittuaria.
- 17) Nell' ipotesi in cui nel corso del rapporto di affitto, parte del fondo, oggetto della presente convenzione dovesse mutare di destinazione (diversa da quella agricola per esempio area fabbricabile) e la Parte Proprietaria intendesse procedere alla vendita della superficie che ha mutato destinazione, la parte Affittuaria, previa raccomandata A.R. che la Parte Proprietaria dovrà inviare con mesi sei di preavviso dalla data di stipula del preliminare di vendita, sarà tenuto alla riconsegna della superficie suddetta, libero da persone e cose, nella piena disponibilità della Parte Proprietaria o del promesso acquirente e ciò senza indennizzo e/o rimborso a parte i frutti pendenti, in espressa deroga dell' art. 50 Legge n. 203/82.

18) La Parte Affittuaria nel caso in cui volesse coltivare i terreni oggetto della presente convenzione con colture che modifichino la qualità di coltura catastale attualmente in essere dovrà darne comunicazione alla Parte Proprietaria.

19) FEDEJUSSIONE. A garanzia del regolare adempimento degli obblighi contrattuali la Parte affittuaria ha prestato la cauzione di € 80.000 a mezzo fidejussione bancaria n.x/xxxxx del xx/xx/xxxx da parte di XXXXXXXXXXXXX. Tale fidejussione sarà svincolata dalla scadenza del contratto, per un periodo complessivo di gg. 30 (trenta), ossia il 10 dicembre 2026, previa verifica della Parte Proprietaria dello stato di consegna del fondo e del regolare pagamento degli oneri contrattuali (di cui si allega copia).

20) Ai sensi del 1° comma dell'Art.5 della Legge 203/82 è facoltà della Parte Affittuaria recedere dal presente Contratto di Affitto, comunicando tale decisione alla Parte Proprietaria tramite raccomandata A.R. con sei mesi di preavviso.

21) RISOLTA OGNI PENDENZA: alla firma del presente contratto le parti dichiarano di aver definitivamente estinto ogni ragione o pretesa per qualsiasi titolo, relativamente ai precedenti rapporti, da avanzare in sede giudiziale ed extragiudiziale, e dichiarano pertanto di non aver più nulla da pretendere l'una dall'altra.

22) Tutte le clausole della presente convenzione sono tra loro strettamente dipendenti, per cui l' inadempimento di una di esse da parte della Parte Affittuaria porterà alla risoluzione del presente contratto.

23) Le parti nuovamente ribadiscono che il presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, è regolato dai patti assunti e sottoscritti anche in deroga a norme di legge.

24) Le Parti, specialmente quella Affittuaria, dichiarano che il presente contratto è stato tra loro liberamente concordato ed accettato, obbligandosi ognuna per quanto di competenza alla più scrupolosa osservanza.

25) DECORRENZA D' IMPEGNO. Il presente contratto è da ritenersi immediatamente impegnativo per entrambe le Parti: Parte Proprietaria e Parte Affittuaria.

26) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con questo rapporto di affitto.

27) Alla firma del presente atto le Parti contraenti dichiarano di aver verificato attentamente la correttezza dei propri dati catastali, anagrafici e fiscali ed esonerano l' Associazione fra proprietari di Fondi Rustici della provincia di Cremona da ogni genere di responsabilità conseguente alla non esattezza dei suddetti dati.

Sottoscrivono il presente contratto, che ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, produce tutti i previsti effetti derogativi di norma di legge, i rappresentanti della Libera Associazione Agricoltori Cremonesi per la Parte Affittuaria e della Associazione fra Proprietari di Fondi Rustici della Provincia di Cremona per la Parte Proprietaria, Associazioni Professionali di appartenenza delle parti contraenti che hanno partecipato alle trattative ed alla stesura del presente atto.

Letto confermato e sottoscritto.

Addì, \_\_\_\_\_

LA PARTE PROPRIETARIA

LA PARTE AFFITTUARIA