

Contratto d'affitto terreni

art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203

Tra i Signori:

PROVINCIA DI VERCELLI, codice fiscale 80005210028, con sede in Vercelli, San Cristoforo n. 3, in persona del _____, nato a _____ il _____, _____, che per il presente contratto agisce per conto, nome ed interesse dell'Ente stesso in forza di _____
- concedente

E

VERCELLINO STEFANO, codice fiscale _____, nato a _____ il _____, residente a _____, via _____ - affittuario

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. ____ del _____

con l'assistenza

delle rispettive Associazioni di categoria a norma e per gli effetti dell'art. 45 legge 3 maggio 1982 n. 203 e pertanto

con l'intervento

della Associazione Proprietà Fondiaria di Vercelli e Biella in persona del Presidente, _____ cui aderisce la proprietà;

della Federazione Provinciale coldiretti di Vercelli e Biella in persona del Funzionario Incaricato _____, cui aderisce l'affittuario;

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

1. **Oggetto.** La Provincia di Vercelli concede in affitto al signor Vercellino Stefano che accetta, i terreni di proprietà siti nel Comune di Vercelli, individuati al catasto con i seguenti riferimenti:

Foglio	Particella	Coltura			Superficie
			ha	are	
74	419	Risaia Stabile	01	52	80
74	420	Semin. Irriguo	00	07	30
74	421	Semin. Irriguo	01	72	70

Il tutto per la superficie di ha 03, are 34, ca 50 pari a giornate piemontesi 8,78 di mq. 3810 ciascuna, a corpo e non a misura.

L'affittuario dichiara di ben conoscere i beni oggetto della presente locazione.

2. **Durata della locazione.** La locazione avrà inizio dalla data della sottoscrizione e durata di annate agrarie 4 (quattro) con scadenza il **10 novembre 2029**, senza necessità di disdetta che, ora per allora, si intende data ed accettata con la sottoscrizione del presente accordo, rinunciando espressamente l'affittuario alle formalità di cui all'art. 4 legge 3 maggio 1982 n. 203.

3. **Canone di affitto.** Il canone di affitto annuo, dalle parti ritenuto congruo, è convenuto come segue:

€ 300,00 per (trecento/00) giornata piemontese per complessivi € 2.634,00 (duemiseicentotrentaquattro/00).

L'annata 2025/2026 viene considerata intera ai fini del pagamento del canone, anche se il contratto è stipulato dopo il suo inizio.

A partire dall'annata agraria 2027/2028 detto canone sarà adeguato ogni anno, secondo il coefficiente determinato dalla Commissione Tecnica Provinciale di Vercelli, secondo quanto previsto dall'art. 10 della Legge nr. 203 del 03/05/1982. In difetto della mancata determinazione si applicherà l'indice ISTAT, relativo ai prezzi al consumo delle famiglie e degli impiegati e degli operai, ridotto del 25%.

Tale canone dovrà essere pagato in un'unica soluzione entro il 10 novembre di ogni anno e comunque entro e non oltre il 15 dicembre di ogni anno. In caso di ritardo decorreranno interessi al tasso legale maggiorato di quattro punti.

4. **Casi fortuiti.** L'affittuario si accolla i casi fortuiti ordinari quali la grandine, la pioggia, la siccità, i temporali e, in genere, le avversità atmosferiche ai sensi dell'art. 1637 c.c..

Qualora intervengano casi fortuiti straordinari le parti applicheranno l'art. 1636 c.c., anche in caso di contratto pluriennale, con reciproca rinuncia ad ogni maggiore o diverso diritto.

5. **Divieto di subaffitto.** E' vietato e nullo il sub-affitto totale o parziale dei terreni, la cessione del contratto e l'assunzione di soci. Il concedente potrà contestare la violazione del divieto, ai fini della dichiarazione di nullità, della risoluzione del contratto di affitto e della restituzione del fondo in qualunque momento, derogando qui espressamente le parti al termine di quattro mesi ex art. 21 legge 3 maggio 1982 n. 203, ed essendo comunque escluso che il sub-affittuario o sub-concessionario subentri nella posizione giuridica dell'affittuario o concessionario.

6. **Miglioramenti.** L'affittuario riconosce che il fondo è adeguato alle esigenze della moderna agricoltura e, conseguentemente, si impegna a non eseguire alcun miglioramento o innovazione senza il consenso espresso del locatore. In ogni caso, l'affittuario rinuncia ad ogni diritto (come, ad esempio, il diritto ad indennità e il diritto alla ritenzione del fondo) previsto dalla legge (artt. 16 segg. legge 203/82).

7. **Irrigazione-manutenzione strade e manufatti di campagna.** I canoni irrigui, tutte le spese ed oneri attinenti all'irrigazione (in essi compresa la pulitura dei fossi e delle rive), il costo ed ogni altro onere per la manutenzione delle strade private, vicinali e consorziali, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti di campagna sono a carico dell'affittuario.

Poiché il concedente e l'affittuario sono solidalmente obbligati per il pagamento dei contributi consortili, l'affittuario è tenuto a trasmettere al concedente copia delle quietanze di pagamento e, a richiesta del medesimo, a dare prova della propria regolarità contributiva.

8. **Uso dei terreni.** L'affittuario dovrà coltivare i terreni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia e secondo le vigenti e moderne tecniche agrarie, con particolare riferimento all'eliminazione delle erbe infestanti, restituendoli piuttosto migliorati che peggiorati. Egli si impegna a porre rimedio ai danni eventualmente arrecati. A fine conduzione dovranno essere ripristinati i confini, con i relativi argini.

9. **Vigilanza.** L'affittuario ha l'obbligo di vigilare affinché al fondo in generale, ai confini ed ai manufatti non vengano arrecati modifiche o danni. Se ciò si dovesse verificare dovrà dare immediato avviso alla proprietà.

10. **Clausola risolutiva espressa.** Comportano risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., senza obbligo di previa diffida o messa in mora, il ritardo superiore a novanta giorni nel pagamento del canone d'affitto e nel pagamento dei contributi consorziali, la cessione di contratto, l'assunzione di soci o il subaffitto non autorizzati.

11. **Rinunce.** L'affittuario prende atto che le clausole del presente contratto comportano la rinuncia a diritti previsti dalla legge (ad esempio, quelli relativi a maggiore durata, indennità o ritenzione in caso di esecuzione di miglioramenti, previa contestazione di inadempimenti).

L'affittuario dichiara di rinunciare a tali diritti e ad ogni altro diritto o facoltà che sia in contrasto con le disposizioni del presente contratto, dando atto che il concedente non avrebbe consentito alla stipula, se non fossero valide e vincolanti tutte le clausole sopra riportate.

12. **Rapporti pregressi.** Le parti danno atto di avere definito e transato ogni ragione di debito e credito tra di essi esistente, dipendente dai pregressi rapporti di affittanza, e di non avere nulla a pretendere reciprocamente per qualsiasi titolo.

13. **Assistenza.** Le organizzazioni di categoria hanno prestato assistenza alle parti nelle trattative e nella stipula del presente contratto, che sottoscrivono a conferma della prestata assistenza. A loro volta le parti, sottoscrivendo, riconoscono di aver ricevuto l'assistenza prevista dalla legge.

Inoltre le parti si danno reciprocamente atto che la validità della assistenza prestata dalle organizzazioni di categoria costituisce presupposto essenziale dell'accordo, cosicché un eventuale difetto di assistenza comporterà la nullità dell'intero contratto, con la cessazione dei rispettivi diritti e obblighi e in particolare, con obbligo del rilascio del fondo alla più vicina scadenza della annata agraria.

14. **Registrazione.** Il costo della registrazione del presente contratto è a carico dell'affittuario. Ai fini dell'imposta di registro il presente contratto ha il seguente valore:

€ 2.634,00 x 4 anni = € 10.536,00=.

15. **Oneri delle parti.** E' onere della parte che cura la stesura del contratto garantire l'esattezza dei dati catastali.

La parte incaricata della registrazione del contratto, ove in occasione di tale adempimento rilevi, anche a seguito di segnalazione del sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate, errori nel testo del contratto circa la esatta individuazione e ubicazione dei terreni oggetto di affittanza, tali da impedire il completamento della procedura di registrazione ovvero tali da determinare lo scarto della pratica, informa immediatamente le parti e le rispettive associazioni di provvedere alla correzione, che dovrà essere approvata e siglata dalle parti firmatarie nel più breve tempo possibile. In tale ipotesi, la parte che cura la registrazione del contratto è esonerata da responsabilità, ove il successivo adempimento sia eseguito oltre i termini di legge con conseguente applicazione delle relative sanzioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

Vercelli,

La Proprietà

Per la Provincia Vercelli

(_____)

L’Affittuario

Sig. _____

L’Associazione Proprietà Fondiaria di Vercelli e Biella

(Il Presidente – _____)

La Federazione Provinciale Coldiretti di Vercelli e Biella

(Il Funzionario Incaricato – _____)
