

## CONTRATTO DI AFFITTO

Alla stipulazione ed alla conclusione del presente accordo, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82, partecipano il Sig. Benigni Edoardo in rappresentanza di Confagricoltura Macerata in rappresentanza del concedente, ed il Sig. Pompozzi Luca in rappresentanza del Sindacato Provinciale Affittuari Conduttori in Economia di Macerata, i quali si danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il detto accordo, in quanto sono contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati Sindacati assolvono;

### TRA

L'Agenzia Servizi Settore Agroalimentare delle Marche, di seguito denominata ASSAM, con sede in via dell'Industria n. 1, Osimo (AN), P.I. e C.F. 01491360424, rappresentata dal Direttore Bordoni Andrea, nato a Senigallia (AN) il 25.01.1959 e residente a Jesi (AN) in via Santa Lucia n. 6, cod. fisc. BRD NDR 59°25 I608L

### E

La Sig.ra Maria Luigia Della Rocca - nata a Salerno il 18/11 /1947e residente a Macerata, in via G. Mameli n.37, cod. fisc. DLLMLG47S58H703X,

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1 - Oggetto del contratto

La Sig.ra Maria Luigia Della Rocca cede in affitto all'ASSAM, nella persona del Direttore, che accetta, un'azienda agricola con un fabbricato rurale che si trova nel Comune di Petritoli (FM) località Valdaso.

Il terreno, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Petritoli (FM) con il Foglio n. 24 - Particelle n. ~~11, 17, 28, 30, 44, 62, 63, 66, 68, 83, 85, 86, 103, 187~~ parte, ~~318, 319, 381 e 382~~ - ha una superficie complessiva di Ha 16.30.11. Il R.D. è di Euro 1.228,90 e il R.A. è di Euro 963,20.

Il fabbricato dato in affitto all'ASSAM insieme alla relativa corte, è contraddistinto al catasto urbano del Comune di Petritoli (FM) come segue :

Fg. 24 - Part 19 - Sub 10 - cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 109mq - Rendita 245,06;

Fg. 24 - Part 19 - Sub 11 - cat. C/6, classe 5, cons. 91 mq., sup. cat. 109 mq. - Rendita 117,49.

Quanto sopra è dettagliatamente riportato nella planimetria catastale che le parti, controfirmata, detengono.

In deroga all'art. 22 della Legge 203/82, la durata dell'affitto che decorre dalla data del 01.01.2021 è fissata in anni 2 (due) e, pertanto, alla data del 31/12/2022 il contratto sarà risolto previa disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da una delle parti almeno sei mesi prima della data della scadenza sopra citata in deroga all'art. 4. In mancanza di tale disdetta, sempre in deroga agli artt. 4 e 22, il contratto potrà essere rinnovato di ulteriori due anni, previo nuovo contratto da redigere in forma scritta tra le parti ed adozione di apposito atto di autorizzazione da parte dell'ASSAM. Viene stabilita tale durata perché successivamente a tale data l'intera azienda agraria sarà integrata (salvo ritardi dovuti a covid-19, iter burocratici o altri motivi di forza maggiore) di un ulteriore fabbricato completamente ristrutturato che attualmente è tutto a disposizione della proprietaria ed è contraddistinto al nuovo catasto fabbricati al Foglio 24 Part. 19 sub 2, 3, 4 e 5.

M.L.D.R.

M

## **Art. 2 - Canone**

Le parti convengono di determinare il canone di affitto, in deroga agli artt. 9 e 10 della Legge n. 203/82, in Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento/00) annui.

Il pagamento avverrà in un'unica soluzione entro il 30 giugno e dovrà essere effettuato dall'ASSAM mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Sig.ra Maria Luigia Della Rocca, acceso presso la BANCA UNICREDIT, Agenzia di Macerata, P.zza N. Sauro n. 70, codice IBAN IT06P0200813406000005309244.

Ritardandosi il pagamento del canone come sopra stabilito per oltre due mesi, il locatore avrà diritto alla risoluzione del presente contratto, senza che si renda necessaria diffida giudiziale, oltre il risarcimento danni, stimato in Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) forfettarie.

## **Art. 3 - Conduzione e miglioramenti**

L'affittuario si obbliga ad usare il fondo affittato con ogni cura e con la diligenza del buon padre di famiglia, astenendosi dal recare danni e deterioramenti al fondo, agli immobili ed ai manufatti.

L'affittuario si impegna:

- a) a vigilare, affinché i danni suddetti non siano arrecati da altri, non siano create nuove servitù passive, non vengano alterati o danneggiati i confini, le ragioni di acqua, i diritti in genere;
- b) ad esercitare le servitù attive al fine di impedirne la prescrizione; a notificare immediatamente al locatore qualunque atto o fatto che turbi lo stato del possesso e delle servitù attive;
- c) ad opporsi e, ove occorra, ad agire contro i terzi per molestia al pacifico godimento del fondo ed accessori, quando la turbativa di possesso non sia fondata sulla pretesa di diritti verso la cosa locata.

Il locatore, per suo conto, si obbliga ad agire contro i terzi per le molestie che fossero arrecate al conduttore in conseguenza di azione relativa ai diritti di proprietà del fondo e suoi accessori.

Il locatore ha, in qualunque tempo, la facoltà di esaminare o fare esaminare a mezzo di persona di sua fiducia se dal conduttore vengono osservati tutti gli obblighi che gli incombono a termine del presente contratto ed ai sensi di legge.

In caso di espropriazione per pubblico interesse o di occupazione temporanea, l'indennità per i frutti non percepiti o per il mancato raccolto compete all'affittuario ai sensi delle normative vigenti.

L'affittuario assume l'obbligo di conservare, mantenere e restituire ogni cosa, nello stato di consegna, al termine dell'affitto, salvo il naturale deperimento per l'uso e salvo il diritto di abbattere tutte quelle piante che risultino ostative alla migliore conduzione delle coltivazioni.

L'affittuario inoltre assume l'obbligo di provvedere durante il corso del contratto, con ogni diligenza, alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ai terreni e solo di ordinaria manutenzione per quanto riguarda i fabbricati.

## **Art.4 - Altri accordi**

L'affittuario non potrà subaffittare. Il rischio dei casi fortuiti ordinari (fulmine, grandine, brina, siccità e simili) è assunto dall'affittuario, restando invece escluso quello dei casi fortuiti straordinari (danni di guerra, inondazioni inconsuete, ecc.).

M.L.D.R.



Nel caso di danni ai frutti pendenti, che dessero luogo a liquidazione di indennizzi da parte di Enti o di Autorità, l'importo relativo andrà a beneficio dell'affittuario.

L'affittuario provvederà a stipulare apposita polizza di assicurazione contro i rischi dell'incendio dei beni mobili ed immobili e, in caso di sinistro, assume l'obbligo di impiegare il realizzo del risarcimento relativo nella reintegrazione delle cose distrutte o deteriorate entro il più breve tempo possibile.

Il proprietario o i suoi delegati possono accedere al centro aziendale in qualsiasi momento per l'utilizzo dei fabbricati e della relativa corte non assegnati all'affittuario.

#### **Art. 5 - Imposte, tasse e contributi**

Tutte le imposte, tasse e contributi riguardanti la proprietà sono a carico del locatore, mentre tutte le imposte tasse e contributi riguardanti l'esercizio e la conduzione sono a carico dell'affittuario, compreso il canone del Consorzio di Bonifica di Val D'Aso per la concessione dell'acqua ad uso irriguo.

#### **Art. 6 - Consegna e riconsegna**

Al termine della locazione, l'affittuario sarà tenuto a disdettare eventuali contratti riguardanti i rapporti di lavoro in essere e da lui costituiti, relativi al fondo affittato, in tempo sufficiente perché il locatore possa, al termine della locazione, rientrare nella piena e libera disponibilità del fondo.

La consegna dell'intero immobile avverrà previa verifica contestuale tra le due parti dell'intera proprietà, compresi i confini sulla base di un apposito verbale. Le spese del presente atto e dipendenti, ivi comprese quelle della consegna, sono assunte dal conduttore.

#### **Art. 7- Foro competente**

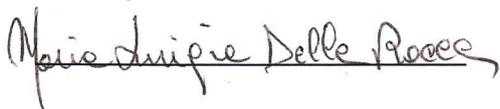
Le parti dichiarano di riconoscere il Foro di Ancona come competente per ogni eventuale vertenza giudiziaria.

#### **Art. 8 - Disposizioni finali**

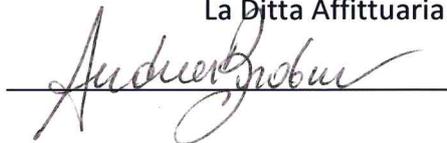
Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno speciale riferimento alle disposizioni del Codice Civile, alla Legge n.203/82 e agli usi locali.

Fatto, letto e liberamente sottoscritto

La Proprietà



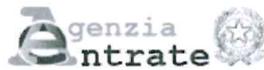
La Ditta Affittuaria



Il signor BENIGNI EDOARDO ed il signor POMPOZZI LUCA nella qualità sopra detta di rappresentanti delle rispettive Organizzazioni Sindacali, avendo trovato le parti nell'accordo come stipulato, un adeguato equilibrio economico e ritenendo che gli interessi dell'affittante e dell'affittuario siano stati adeguatamente tutelati, appongono la loro firma al presente atto ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82.



M2DR



**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.RLI12)

In data 19/04/2021 alle ore 14:14 il sistema informativo dell'Agenzia  
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21041914143938378 il file  
RLI12000000013558198

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

Il file e' stato trasmesso da:  
codice fiscale : 80003800432  
denominazione : CONFAGRICOLTURA MACERATA

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 128,80.

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, 19/04/2021

**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 MACERATA  
Codice Identificativo del contratto TQL21T002722000ZH

In data 19/04/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 21041914143938378 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da DLLMLG47S58H703X e trasmessa da  
CONFAGRICOLTURA MACERATA

Il contratto e' stato registrato il 19/04/2021 al n. 002722-serie 3T  
e codice identificativo TQL21T002722000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)  
Identificativo assegnato dal richiedente : DELLAROCCHAASSAM  
Durata dal 01/01/2021 al 31/12/2022 Data di stipula 19/04/2021  
Importo del canone 23.000,00 n.pagine 2 n.copie 2  
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 DLLMLG47S58H703X	A	001 01491360424	B
(A) locatore / (B) conduttore			

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:	128,80 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata	
Imposta di registro	115,00 Imposta di bollo 0,00
Sanzioni registro	13,80 Sanzioni bollo 0,00
Interessi	0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)		
-N.progr. 001	Categoria cat. Rendita cat.	15,42
Tipologia immobile	IMMOBILE Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di	PETRITOLI	Prov. FM
-N.progr. 002	Categoria cat. Rendita cat.	41,66
Tipologia immobile	IMMOBILE Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di	PETRITOLI	Prov. FM
-N.progr. 003	Categoria cat. Rendita cat.	4,46
Tipologia immobile	IMMOBILE Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di	PETRITOLI	Prov. FM
-N.progr. 004	Categoria cat. Rendita cat.	1,01
Tipologia immobile	IMMOBILE Tipo catasto TERRENI	
Ubicato nel comune di	PETRITOLI	Prov. FM

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

Li, 19/04/2021



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 : 21041914143938378

NOME DEL FILE : RLI12000000013558198

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	*DLLMLG47S58H703X	-----