

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n.203)

Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tabella Allegato B
annessa al DPR 26/10/1972 n.642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

Con la presente scrittura privata, in data odierna, fra:

- **Società VALLE D'ASTINO SRL** con sede in BERGAMO (BG), VIA MALJ TABAJANI 4, codice fiscale 01663290169, qui rappresentata dal Presidente Comm. Federico Elzi, nato a Bergamo il 18/11/1948 ed ivi residente in Via A. May n. 4/b, di seguito parte proprietaria concedente,

e

- **CASTEL CERRETO Società Cooperativa Agricola** in breve "CASTEL CERRETO S.C. AGRICOLA" con sede in Treviglio (Bg) via Crippa n. 9, C.F. e P. IVA 03851990162 qui rappresentata da Proverbio Fabio nato a Busto Arsizio (Mi) il 10/03/1963 e residente a Castellanza (Va) via S. Carlo n. 2, C.F. PRVFPT63C10B300N, di seguito parte affittuaria,

PREMESSO

- che la Società Valle d'Astino srl, d'ora in poi parte concedente, e' proprietaria di fondi agricoli individuati al NCT del comune di Bergamo : foglio 29, mappale 112 (parte) di Ha 3.92.13 di cui SAU (superficie agricola utilizzata) di totali mq. 29.980 pari a p.b. 45, costituenti oggetto del presente contratto come meglio indicato nella planimetria allegata del Piano Agricolo Valle d'Astino per la zona F6 (parte sinistra della strada per Astino);
 - che i terreni oggetto del presente contratto risultano inseriti in progetto di valorizzazione agro/ambientale dell'intera proprietà in loc. Valle d'Astino Bergamo sulla base di un Piano Agricolo con relativo Regolamento che prevede coltivazioni esclusivamente biologiche realizzate nella "Zona C2 . Zona di alto valore paesistico" del Parco dei Colli per ciò che attiene il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) ed il Piano di Settore Agricolo (PSA) dello stesso Parco;
 - che la parte affittuaria risulta a conoscenza ed informata delle prescrizioni e vincoli contenuti nei citati Piani e nella "Zona C2" del Parco dei Colli ed in particolare della Carta Etica e del Regolamento per la valorizzazione e gestione agro ambientale della zona di Astino, documenti che sono stati letti, accettati e sottoscritti contestualmente alla firma del presente contratto;
 - che detti fondi sono liberi da vincoli di affittanza agraria a far data dal 11 novembre 2013 e che e' intenzione della proprietaria concedente affittare parte dei citati immobili nel rispetto di tutte le normative e disposizioni agro/ambientali e paesaggistiche sopra indicate;
 - che il presente contratto viene sottoscritto ai sensi dell'art.45 della L. 203/82 avanti le Organizzazioni Professionali di scelta e fiducia delle parti contraenti le quali si danno atto di essere intervenute nella stesura del presente contratto, a tutela delle rispettive parti interessate alla definizione del presente accordo;
 - che la parte affittuaria ha dichiarato espressamente di esercitare l'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del c.c. oltre che di possedere, ai fini del presente contratto, i requisiti di cui all'art.6 della L. 203/82 avendo almeno un terzo della capacità e forza lavorativa occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo che verrà lavorato direttamente dalla stessa affittuaria;
- tanto premesso tra le sopra specificate parti si

conviene e si stipula quanto segue

1) Le premesse sono parte integrante delle pattuizioni, dandosi altresì atto della fattiva e costruttiva partecipazione delle rispettive Organizzazioni Professionali Agricole delle parti contraenti in particolare il Sindacato Provinciale beni affittati di Confagricoltura - Bergamo per la

parte proprietaria concedente e Sindacato Provinciale impresa familiare coltivatrice di Confagricoltura - Bergamo per la parte affittuaria.

2) La Società Valle d'Astino srl, come sopra rappresentata, concede a titolo di affitto, a migliorare e non deteriorare, alla società **CASTEL CERRETO Società Cooperativa Agricola** con sede in Treviglio (Bg) via Crippa 9, i terreni così come in premessa indicati, censiti al NCT del comune di Bergamo foglio 29, mappale 112 (parte) di Ha 3.92.13 di cui SAU (superficie agricola utilizzata) di totali mq. 29.980 pari a p.b. 45, catastalmente identificabile come da allegato A, parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Ai fini della determinazione della superficie oggetto di concessione in affitto le parti fanno esclusivamente riferimento alla superficie catastale senza tener conto di eventuali tare o di maggiori reali superfici.

3) In deroga agli artt. 1 e 22 della L. 203/82 le parti concordano che la durata del presente contratto venga stabilita da oggi e fino alla data improrogabile del 10 novembre 2033, con disdetta che si intende già data ed accettata ora per allora, con espressa deroga a quanto previsto dall'art. 4 L. 203/82 e rinuncia al diritto di ritenzione, da parte dell'affittuaria, di cui all'art. 20 L. 203/82.

Senza che la parte proprietaria debba inviare ulteriore comunicazione, la stessa, con la data del 11 novembre 2033, e' fin d'ora autorizzata a prendere possesso dei terreni senza ulteriori oneri e vincoli.

4) Le parti precisano che la durata del presente contratto e' stabilita e concordata in funzione delle nuove colture orticole che prevedono un periodo di preparazione dei terreni prima di arrivare alla massima produttività delle colture praticate.

In tal senso la parte affittuaria dichiara espressamente che un periodo di piena e reale produzione agricola, pari ad almeno quindici anni, risulta più che sufficiente a coprire tutte gli investimenti sostenuti per la realizzazione delle citate colture specializzate, rinunciando pertanto, a fine locazione, ad ogni eventuale indennizzo per miglorie ed addizioni realizzate sul terreno affittato.

5) Il canone d'affitto viene concordemente stabilito tra le parti in deroga agli artt. 8 e seguenti della Legge n.203/82 e, per quanto previsto al punto 3), diversificato in funzione dell'aumento di produttività delle colture in atto, risultando così stabilito:

- €. 50,00 (cinquanta,00) a p.b. x p.b. 45 = €. 2.250,00/anno per i primi quattro anni a partire dal prossimo 11 novembre 2014,
- €. 80,00 (ottanta,00) a p.b. x p.b. 45 = €. 3.600,00/anno per i successivi cinque anni,
- €. 100,00 (cento,00) a p.b. x p.b. 45 = €. 4.500,00/anno .per gli ultimi 10 anni.

A partire dalla data odierna e fino al 10 novembre 2014 il canone di affitto viene concordato in complessivi €. 500,00 (cinquecento/00) per l'intera superficie affittata. Tale somma viene versata alla proprietà concedente contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la quale ne rilascia ampia quietanza liberatoria di pagamento.

Ai fini del calcolo dell'imposta di registro il canone complessivo per l'intera durata del contratto ammonta ad €. 72.500,00.

Le somme. riferite ai diversi canoni di affitto, verranno corrisposte in due rate anticipate di eguale importo alla sede della Società proprietaria, rispettivamente entro le scadenze del 11 novembre e del 10 maggio di ogni anno e saranno adeguate all'aumento ISTAT stabilito ogni anno dalla Commissione Provinciale di Bergamo come previsto dalla Legge 203/82.

Il canone di affitto come sopra definito ed articolato, in considerazione della durata del contratto e dello svolgimento di un'attività agricola specializzata, viene dalla parte affittuaria considerato equo ed idoneo per l'attività svolta e pertanto ritenuto ed accettato come canone agrario di libero mercato, stante le recenti disposizioni in materia di equo canone.

6) La parte affittuaria rilascia, a titolo di garanzia per il pagamento dei canoni futuri, deposito cauzionale dell'importo di €. 4.500,00 pari ad una annualità di affitto a canone pieno. Tale garanzia dovrà essere consegnata alla sede della Società proprietaria entro e non oltre il 10.11.2014, termine essenziale e risolutivo.

7) La parte affittuaria dovrà coltivare i terreni secondo uno specifico programma dalla stessa indicato alla proprietà concedente, con la buona tecnica colturale e la diligenza del buon padre di famiglia e ne sarà custode dei terreni e di tutti manufatti esistenti sugli stessi.

E' fatto divieto assoluto alla parte affittuaria, pena, in difetto, la risoluzione del contratto:

a) corrispondere il canone di affitto con un ritardo superiore a trenta giorni dalla scadenza,

b) omettere la razionale coltivazione del terreno secondo gli obblighi stabiliti nel Regolamento anche a seguito delle indicazioni del Comitato di controllo e coordinamento in esso previsto,

c) subaffittare o sub-concedere i terreni ed immobili a terzi,

d) omettere l'ordinaria manutenzione di strade, accessi e manufatti vari, fossi e parte della rete irrigua di sua competenza sul fondo,

e) appropriarsi del legnatico di ripa dopo cinque anni di mancato taglio.

Eventuali opere di miglioramento, addizione e trasformazione del fondo dovranno essere stabilite con specifico accordo sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L.203/82 diversamente, se effettuate senza preventivo consenso della proprietà, diventeranno dote del fondo senza alcuna pretesa di indennizzo da parte dell'affittuaria e rinuncia quindi, da parte della stessa affittuaria, ad avvalersi di quanto previsto dagli artt.16-17-18-19-20 della citata L.203/82.

8) Eventuali spese di manutenzione straordinaria saranno a carico esclusivo della proprietà.

Restano invece a carico della parte affittuaria tutte le spese di ordinaria gestione e manutenzione del pozzo e della rete irrigua di distribuzione dell'acqua che verranno ripartite sulla base dei principi di uso consortile fra tutti i produttori/affittuari della Società Valle d'Astino che risulta proprietaria del pozzo posto in adiacenza alla C.na Mulino.

9) La parte affittuaria e' a perfetta conoscenza della consistenza dei terreni, loro ubicazione e delle disposizioni attuate dal Parco dei Colli di Bergamo per la zona C2 "Zona ad alto valore paesistico" in cui ricadono i fondi affittati, ritenendo gli stessi perfettamente idonei allo svolgimento dell'attività agricola dalla stessa indicata.

Resta concordato fra le parti che, in caso di diniego da parte dell'Ente Parco dei Colli di Bergamo al rilascio delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione dei nuovi impianti e strutture necessari alla coltivazione, il presente contratto decadrà senza reciproca richiesta di danni ed il canone di affitto, eventualmente già pagato, verrà restituito su richiesta della parte affittuaria.

Nel caso in cui, successivamente alla ipotesi di cui sopra, vengano ottenute dall'Ente Parco le previste autorizzazioni, le parti si impegnano fin da ora a sottoscrivere un contratto alle condizioni oggi stabilite, essendo volontà delle stesse contraenti a proseguire nel rapporto oggi iniziato.

10) Qualora, previo accordo tra la concedente e l'affittuaria, la Società proprietaria pervenga nella determinazione di realizzare accessioni abitative o produttive di qualsiasi genere, dovrà avvenire apposito accordo tra le parti a mente dell'art.45 Legge 203/82 e allorquando tali manufatti verranno ceduti in affitto alla parte affittuaria verrà riformulata la quantificazione del canone ed eventualmente la durata del contratto in funzione delle nuove strutture utilizzate. L'utilizzo di tali strutture potrà avvenire solo su espressa accettazione della parte affittuaria la quale però fatti salvi i diritti acquisiti, non potrà opporsi alla realizzazione.

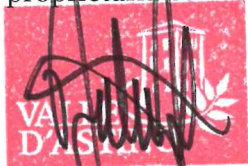
11) Le parti contraenti riconoscono il diritto di prelazione come regolato dall'art.4 bis legge 203/82 introdotto dall'art.5 del D.L. 228/2001. Si impegnano pertanto a ritrovarsi, al termine del presente contratto, per la stipula di un eventuale nuovo contratto di affitto nei termini e condizioni da stabilirsi a tale data.

12) Il presente contratto viene sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art.45 legge 203/82 derogandosi, secondo quanto consentito, a tutte le previsioni di cui alla legge 203/82 con particolare riferimento agli artt.1,4,16,17,18,19,20,21,43,45 e l'applicazione di un canone agrario libero ribadendo che le rispettive Organizzazioni Professionali di Categoria hanno partecipato fattivamente alla stesura del presente contratto e lo sottoscrivono con i contraenti avendo reciprocamente reso edotte le parti sul significato e la portata di quanto accettato. Le parti riconoscono che il presente contratto e' il giusto equilibrio delle reciproche aspettative, istanze ed esigenze. Sarà onere della parte concedente provvedere alla registrazione del presente contratto il cui costo verrà rimborsato in giusta metà fra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bergamo, 26 maggio 2014

Parte proprietaria concedente



Le Organizzazioni Professionali di Categoria



Parte affittuaria

Teodoro Tancetta

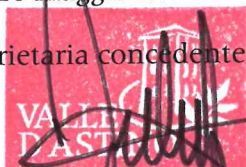


Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti dichiarano di aver letto ed approvato, dopo ampia, approfondita e specifica trattazione, il contenuto degli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto le parti.

Bergamo, 26 maggio 2014

Parte proprietaria concedente



Le Organizzazioni Professionali di Categoria



Parte affittuaria

Teodoro Tancetta

