



## CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI E TITOLI

(ai sensi del Reg. 1307/13 e DM n 6513 del 2014 e s.m.i.)

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di Legge tra i sottoscritti:

➤ \_\_\_\_\_  
s.n. C.F. e \_\_\_\_\_ legalmente rappresentata dall'amministratore  
unico sig. \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_  
di seguito denominato anche "locatore";

➤ \_\_\_\_\_  
legalmente rappresentata dal sig. \_\_\_\_\_  
di seguito denominato anche "conduttore";

Premesso che:

a) Il locatore è proprietario dei fondi rustici, catastalmente identificati come nello schema seguente:

	Contrada	Foglio	Particella	S.A.T. (ha)	Coltura
Agrigentino	Rotta la Capa	8	44	0,4247	Vite da mensa
			74	0,4025	
	Ganga di Lupo		39	2,5825	
			42	1,1983	
	Patierno		17	1,1708	
			20	1,1913	
Bitonto	Patierno	7	23	1,5881	Vite da mensa / oliveto
			Patierno / Ganga di Lupo / Le camminate	31	
	33			0,2188	
	35			0,2342	
	29			1,1841	
	Patierno		12	256	0,1085

Agro	Contrada	Foglio	Particella	S.A.T. (ha)	Coltura
Bitonto	Palmenti Coperti	37	64	1,3916	Oliveto
			181	0,7443	
			182	1,3684	Oliveto e area incolta
			183	0,8830	
			622	0,8514	
			735	0,3456	Oliveto
			737	0,3698	
			876	0,6503	Area incolta
			878	0,0633	
			856	0,5485	Oliveto
858	0,2320	Area incolta			
834	0,0200				
835	0,0860				

b) il locatore è pure possessore *uti dominus* del fondo agricolo di seguito riportato:

Agro	Contrada	Foglio	Particella	S.A.T. (ha)	Coltura
Bitonto	Le Camminate	7	11	4,1558	Ortaggi
			15	1,3621	
			44	1,4865	

Tutti tali fondi agricoli hanno una superficie complessiva di ha 25.29.64

- c) Il locatore si è dichiarato disposto ad affittare i sopradescritti fondi rustici e il conduttore si è dichiarato disposto a condurre gli stessi in per attività agricola;
- d) le parti intervenute alla stipula del presente contratto dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari ed in particolare circa le norme della Legge 203/82 che regolano la durata, la misura del canone, la disciplina dei miglioramenti ecc.

- e) I nuovi diritti all'aiuto (Pagamento di base) per il periodo 2015-2020 sono stati assegnati in via definitiva da AGEA Coordinamento entro il 01/04/16 agli agricoltori che ne hanno fatto richiesta entro il 15/05/2015 ai sensi del Reg. UE 1307/2013 sulla base della loro superficie "ammissibile".
- f) In relazione al presente contratto di affitto, le parti ritengono di dover precisare le loro effettive volontà in ordine ai diritti d'aiuto spettanti al cedente ai sensi del Reg. UE n. 1307/2013;
- g) \_\_\_\_\_ presentato la Domanda Unica nell'anno 2019 presso l'Organismo Pagatore AGEA per l'assegnazione dei titoli all'aiuto previsti dal Reg. (UE) n. 1307/2013, risultando assegnataria, ai sensi del DM 18 novembre 2014 n. 6513 e s.m.i, di diritti all'aiuto, di seguito denominati titoli, registrati nel Registro Nazionale Titoli istituito da AGEA nel Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN) come assegnati all'azienda CUAA 05584720725 ed identificati con i seguenti estremi:



q.tà titoli	n. titoli		Sup. Tot. (ha)	Importo Tot. (€)
	Dal n.	Al n.		
78	000013199438	000013199515	78,00	27.100,32
1	000018604294	000018604294	1,00	69,50
1	000013199422	000013199422	1,00	34,73
<b>80</b>			<b>80,00</b>	<b>27.204,55</b>

- h) \_\_\_\_\_ non ha aderito al regime per i piccoli agricoltori di cui agli artt. 61 e s.s. Reg. UE n. 1307/2013.
- i) È intenzione dell' \_\_\_\_\_ cedere in via temporanea, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 Reg. UE n. 1307/2013 e dell'art. 25 Reg. UE n. 639/2014, unitamente ai fondi rustici oggetto del presente contratto, anche i titoli di seguito individuati per il medesimo periodo;
- j) È intenzione dell' \_\_\_\_\_ di acquisire in via temporanea, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 Reg. UE n. 1307/2013 e dell'art. 25 Reg. UE n. 639/2014, unitamente ai fondi rustici oggetto del presente, anche i titoli, meglio individuati all'art. 19 che segue, per il medesimo periodo;
- k) Il conduttore è in possesso dei requisiti previsti dall'art. 9 Reg. UE n. 1307/2013 e della qualifica di agricoltore in attività come previsto dal D.M. 18 novembre 2014 n. 6513 e s.m.i.

- 1) **L'Azienda Agricola Mancazzo srl** ha presentato nell'anno 2016 la Domanda iniziale n. 64240493508 nell'ambito del P.S.R. 2014-2020 - Misura 11 Sottomisura 11.1 (Agricoltura biologica),

**Tanto premesso,**  
quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti sopra indicate, stipulano il presente contratto di affitto agrario, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Il locatore \_\_\_\_\_, con ogni più ampia garanzia di Legge anche per i casi di evizione o molestie \_\_\_\_\_

**concede in fitto**

\_\_\_\_\_ la quale allo stesso titolo accetta di condurre in affitto i fondi rustici, estesi complessivamente per **25.29.64 ha**, come descritti ed individuati catastalmente in premessa.

L'affitto sarà regolato dai seguenti patti e condizioni:

- 1) Oggetto del presente contratto sono i fondi agricoli sopra indicati per una superficie complessiva di ha **25.29.64**; inoltre il locatore concede in uso al conduttore i pozzi artesiani regolarmente dichiarati, e le cisterne interrate per accumulo d'acqua affinché questi possa utilizzarli per l'esercizio dell'attività agricola ed ancora 3 locali depositi ed un capannone per eventuale ricovero attrezzature.
- 2) Il conduttore dichiara di aver preso esatta visione dello stato in cui attualmente si trovano i fondi rustici innanzi descritti, impegnandosi a provvedere alla loro conduzione e alla loro manutenzione secondo le buone tecniche di coltivazione e con la diligenza del buon padre di famiglia. La mancata cura e diligenza nella conduzione dei citati fondi rustici costituirà motivo di risoluzione del contratto a favore del concedente, espresso con diritto di azione di risarcimento danni.
- 3) Il contratto ha inizio dal **14/05/2020** e avrà durata di anni 15 con scadenza il **13/05/2035**.
- 4) Lo stesso contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri 15 anni in caso di mancata disdetta da inviarsi a mezzo lettera raccomandata a/r all'altra parte almeno un anno prima della scadenza ai sensi della legge 203/1982.
- 5) Il conduttore, qualora ricorrono gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione all'altra parte mediante lettera raccomandata con preavviso di sei mesi.
- 6) Il canone complessivo di locazione dei sopra citati immobili è convenuto in **9.000,00 €** (euro novemila/00) annui da pagarsi anticipatamente, dal conduttore, al domicilio del locatore in rate annuali, a partire dalla data del presente contratto;

- 7) Il canone, che comprende la locazione del terreno, pertinenza e acqua, l'uso degli annessi come sopra specificato, non subirà alcun aggiornamento con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi agricoli accertati e registrati dall'ISTAT. Ai soli fini fiscali si precisa che i canoni di affitto non sono soggetti né a fatturazione né a I.V.A.
- 8) Non è consentito al conduttore il sub affitto, anche parziale. In caso di inadempienza il contratto sarà risolto di diritto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- 9) Saranno a carico del conduttore tutti gli oneri fiscali collegati al reddito agrario, le spese per la fornitura di energia elettrica e per l'acqua occorrente per le irrigazioni, nonché l'eventuale contributo al Consorzio di Bonifica;
- 10) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di fitto né il versamento dei detti oneri e qualsiasi eccezione potrà essere fatta valere solo dopo i detti pagamenti. Il mancato puntuale pagamento anticipato di un canone, qualunque ne sia la ragione, costituisce il conduttore in mora con interruzione del contratto di affitto
- 11) Sono a carico del conduttore tutte le spese per l'ordinaria conduzione del fondo, le spese di guardiania.
- 12) Il conduttore potrà eseguire tutti i miglioramenti fondiari che ritiene opportuno, effettuare anche mediante presentazione di richieste di finanziamenti comunitari, nazionali e regionali come da intese con il proprietario.
- 13) I fondi sono concessi per esclusivo uso agricolo di coltivazione delle piantagioni esistenti. Il conduttore ne è costituito custode a tutti gli effetti di legge e si impegna ad effettuare le coltivazioni con la diligenza del buon padre di famiglia.
- 14) Tutti i crediti e i debiti, anche contratti dal precedente conduttore del fondo e relativi annessi e per rapporti di qualsivoglia natura sorti anteriormente alla data del presente contratto graveranno solo ed esclusivamente sul locatore esonerando pertanto il conduttore da ogni eventuale rischio consequenziale.
- 15) È fatto assoluto divieto di pascolare o far pascolare bestiame nei fondi concessi in fitto e far crescere o lasciare nei fondi erbe infestanti, stoppie e altro materiale che possano costituire pericolo di incendio per il fondo affittato e per quelli limitrofi. L'inosservanza di tali divieti, stante l'interesse della proprietaria, sarà causa di risoluzione ipso jure del presente contratto, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.
- 16) Il conduttore si assume ogni responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi nei fondi o dai fondi e si obbliga a retribuire, secondo le disposizioni di legge, i braccianti che fossero utilizzati per la coltivazione dei fondi.
- 17) Il locatore garantisce che quanto locato è oggetto di suo pieno ed incontestato possesso uti dominus e disponibilità franco e libero da diritti di prelazione, da vincoli ed oneri di qualsiasi natura.

18) In caso di vendita dei fondi, entro il termine previsto dalla L. 203/1982, il conduttore avrà diritto di esercitare la prelazione agraria. Resta inteso che tale diritto di prelazione cesserà nel caso in cui i fondi cessassero di avere vocazione agricola, assumendo vocazione edificatoria. Il locatore dovrà comunicare per iscritto al conduttore le nuove condizioni di affitto o le condizioni di vendita. Il conduttore dovrà esercitare il diritto di prelazione mediante lettera racc.ta a.r. entro 45 giorni dalla predetta comunicazione. Resta inteso che in caso di esercizio della prelazione il conduttore dovrà adempiere stipulando il relativo nuovo contratto di locazione o atto pubblico entro i termini essenziali pattuiti con il terzo affittuario o acquirente. Il mancato rispetto di tali termini determinerà per il solo fatto del decorso del termini e previa diffida la decadenza dell'esercizio della prelazione e il locatore sarà libero di vendere a terzi.

19) **Cessione temporanea dei titoli all'aiuto.** cedente all'azienda CUAA 05584720725 ed identificati con i seguenti estremi:  
 all'azienda CUAA 05584720725 ed identificati con i seguenti estremi:  
 in via temporanea, che accetta unitamente alle superfici sopraccitate i titoli assegnati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 Reg. UE n. 1307/2013 e dell'art. 25 Reg. UE n. 639/2014, registrati nel Registro Nazionale Titoli istituito da AGEA nel Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN) come assegnati all'azienda CUAA 05584720725 ed identificati con i seguenti estremi:

q.tà titoli	n. titoli		Sup. Tot. (ha)	Importo Tot. (€)
	Dal n.	Al n.		
25	000013199438	000013199462	25,00	8.686,00
1	000013199463	000013199463	0,29	100,76
<b>26</b>			<b>25,29</b>	<b>8.786,76</b>

20) **il cedente** dichiara di non essere iscritto nel Registro Debitori e che i diritti all'aiuto non sono sospesi o vincolati o non sono stati in precedenza ceduti ad altri né a titolo provvisorio, né a titolo definitivo e che pertanto sono nella sua libera disponibilità. Il cedente dichiara inoltre che i diritti all'aiuto, sono stati utilizzati almeno una volta nelle due campagne precedenti;

21) **il conduttore** si obbliga ad utilizzare i diritti all'aiuto trasferiti nel rispetto delle condizioni e dei vincoli attribuiti agli stessi dalla normativa comunitaria e nazionale, nonché ad esercitare l'attività agricola direttamente e quindi a non subaffittare il terreno con i titoli. Il conduttore si obbliga altresì ad utilizzare i titoli trasferiti nella loro totalità per tutta la durata dell'affitto. A tal fine è tenuto a trasmettere al concedente copia delle domande di ammissione al regime di pagamento unico annualmente presentate, entro 15 giorni dal loro inoltro alla competente amministrazione. Tale impegno costituisce condizione determinante per la conclusione del presente contratto, per cui si conviene che il mancato utilizzo di tutti o di parte dei titoli per due annualità consecutive comporta la risoluzione immediata del presente contratto, salvo il risarcimento dei danni subiti. La

parte affittuaria si fa altresì carico di compiere, nel corso della durata del presente contratto, tutti gli adempimenti anche amministrativi necessari per conservare, ai sensi della legislazione nazionale e comunitaria, la titolarità dei diritti in capo alla parte concedente.

22) I diritti torneranno nella piena disponibilità del concedente alla data del 13/05/2035 di cessazione del presente contratto, salvo che le parti non convengono per iscritto la risoluzione anticipata del contratto. Qui si precisa che in ipotesi di rinnovazione del presente contratto per mancata disdetta, il trasferimento dei diritti per un ulteriore periodo dovrà essere oggetto di un nuovo accordo scritto.

23) Le parti si danno atto che i diritti all'aiuto trasferiti sono equivalenti agli ettari ammissibili concessi in affitto;

➤ **Variazione valore dei titoli all'aiuto.** Le parti dichiarano espressamente: di essere a conoscenza che i titoli attualmente calcolati ed assegnati al concedente in via definitiva, come in precedenza dettagliati, potrebbero comunque essere soggetti a variazione nel numero e/o nel valore, in funzione dell'esito dei controlli previsti dalla normativa comunitaria e nazionale.

➤ che tale circostanza non incide sulla efficacia e validità del contratto, per avere già esso tenuto conto di ciò, rinunciando anche a qualunque richiesta di adeguamento dell'importo pattuito nel presente accordo.

24) **Comunicazione trasferimento** il presente trasferimento sarà comunicato all'AGEA. A tal fine entrambe le parti, per quanto di loro rispettiva competenza, alla luce delle procedure previste dagli Organismi Pagatori, si impegnano a manifestare espressamente la loro volontà di registrare il trasferimento dei suddetti benefici a favore del cessionario presso il Registro Nazionale Titoli e quindi di renderlo produttivo di effetti nei confronti dell'AGEA.

Il trasferimento può essere accettato dall'AGEA fino alla scadenza del termine ultimo di presentazione della Domanda Unica 2020.

Il cedente non risponde per ritardi nella convalida del trasferimento dovuti a cause a lui non imputabili.

25) A seguito della domanda iniziale n. 64240493508 presentata nell'anno 2016 dall'az. Agr. Mancazzo srl nell'ambito del P.S.R. 2014-2020 - Misura 11 Sottomisura 11.1 (Agricoltura biologica), il conduttore si impegna a subentrare all'impegno quinquennale intrapreso dal locatore percependone il contributo. Inoltre il conduttore si impegna a mantenere il predetto impegno presentando domande di conferma per i restanti anni entro i termini e con le modalità stabilite dal bando pubblicato con Determina Dirigenziale del Servizio Agricoltura n. 50 del 01/04/2016 e a rispettare le tecniche di produzione Biologica definite dal Reg. CE 834/07 e Reg. CE 889/08.

- 26) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto di fitto, si rinvia alle leggi vigenti in materia.
- 27) Le spese del presente atto, delle imposte di bollo e di registrazione dello stesso sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;
- 28) Per qualsiasi controversia sarà competente il Tribunale del Foro di Bari.

Letto, confermato e sottoscritto.


Bitonto, 14/05/2020

Per espressa accettazione delle clausole indicate nel presente contratto negli articoli 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27.

V V V

U

U


 Agenzia Contratto  
 Direzione Provinciale di Bari  
 Ufficio Tribunale di Bari  
 Atto registrato il 29 MAG 2020  
 al n. 1250 serie 37  
 esatte € 875,00

Per il Direttore Provinciale  
 L'Incaricato (\*)  
 Ugo COLUZZANI  
 (\*) Firma su delega del Direttore Provinciale  
 Michele GAMBAROTA

...  
 ...  
 ...

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge la so

carica presso la sede sociale

domiciliato per la

**CONCEDE IN AFFITTO**

al sig.

:

seguito fondo rustico in agro di Bitonto (Ba)

il

della superficie catastale di ettari 7 (sette), are 16 (sedici) centiare 44 (quarantaquattro) in catasto terreni al foglio 37, particelle:

- Particella 64, estesa per ha 1.39,16
- particella 181, estesa per ha 0.74,43
- particella 182, estesa per ha 1.36,84
- particella 183, estesa per ha 0.88,30
- particella 622, estesa per ha 0.85,14
- particella 735, estesa per ha 0.34,56
- particella 835, estesa per ha 0.08,60
- particella 856, estesa per ha 0.54,85
- particella 858, estesa per ha 0.23,20
- particella 876, estesa per ha 0.65,03
- particella 878, estesa per ha 0.06,33

Il signor dichiara di aver preso esatta visione dello stato in cui si trova attualmente il fondo rustico innanzi descritto, impegnandosi a provvedere alla sua conduzione e manutenzione.

La mancata cura e diligenza nella conduzione del fondo rustico, a danno dello stesso, costituirà motivo di risoluzione, a favore del proprietario, espresso con diritto d'azione di risarcimento danni.



Il presente contratto avrà la durata di 15 (quindici) anni a partire dal primo febbraio 2018 per avere termine il 31 gennaio 2033.

Il contratto si riterrà tacitamente rinnovato nel caso in cui una delle parti, anche disgiuntamente, non comunichi all'altra la disdetta, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno un anno prima della scadenza del contratto.

Il canone di affitto dei fondi rustici in oggetto è stabilito nella misura di € 500,00 (cinquecento virgola zero zero) annui da corrispondersi in via anticipata a partire dal primo Febbraio 2018 data di entrata in uso del presente contratto.

Il sig. \_\_\_\_\_ autorizzato ad effettuare investimenti e miglioramenti fondiari di qualsiasi natura previsti dalle normative vigenti e a riscuotere gli eventuali contributi previsti.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti si rimettono alle leggi in vigore.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto dalle parti contraenti in Bitonto.

Oggi 31 gennaio 2018.

f.to

f.to

