

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI E DIRITTI ALL'AUTO TRA:

qualità di Amministratore Unico della Società

capitale sociale

adita presso il registro delle imprese di Lecce con codice fiscale n.

di seguito definita **"concedente"**;

di seguito definito **"locatario"**;

e, congiuntamente, **"contraenti"** o **"parti"**

PREMESSO CHE

- la concedente è proprietaria dei seguenti immobili:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PORZIONE	CATEGORIA CATASTALE	CATASTO TERRENI / FABBRICATI
Crispiano	1	63			D/10	Fabbricati
Crispiano	1	61	1		D/10	Fabbricati
Crispiano	1	61	2		unità collabenti	Fabbricati
Crispiano	1	61	3		unità collabenti	Fabbricati
Crispiano	1	1		AA	Seminativo	Terreni
Crispiano	1	1		AB	Pascolo	Terreni
Crispiano	11	35			Uliveto	Terreni
Crispiano	1	2			Uliveto	Terreni
Crispiano	1	3			Uliveto	Terreni
Crispiano	1	6			Seminativo	Terreni
Crispiano	1	20		AA	Seminativo	Terreni
Crispiano	1	20		AB	Uliveto	Terreni
Crispiano	1	20		AC	Pascolo	Terreni
Crispiano	1	55		AA	Uliveto	Terreni
Crispiano	1	55		AB	Seminativo	Terreni
Crispiano	1	59			Uliveto	Terreni
Crispiano	1	62			Uliveto	Terreni
Crispiano	1	4			Seminativo	Terreni

- gli immobili fabbricati, di cui ai primi quattro righi della precedente tabella, sono pertinenti rispetto ai terreni di cui ai successivi righi della tabella, sussistendo un rapporto di funzionalità dei fabbricati rispetto ai terreni;

- la concedente con il presente contratto intende affittare al locatario gli immobili sopra descritti;
- il locatario intende condurre in fitto gli immobili sopra descritti, al fine di utilizzarli nell'ambito della propria azienda agricola;
- il locatario è un imprenditore agricolo che conduce una propria azienda agricola, ed intende inserire nella propria organizzazione produttiva di impresa agricola i beni immobili di cui al presente contratto;
- la concedente, in conformità di quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 1307/2013, è titolare dei diritti all'aiuto PAC come di seguito elencati e risultanti nel Registro nazionale Titoli, che intende con il presente contratto affittare al locatario:

Tipo Titoli	Qnta Titoli	Val. Unitario (€)	Val. Gruppo (€)	Sup. Unitaria Rif. (ha)	Sup. Gruppo (ha)	Progr. Da	Progr. A
ORDINARIO	64	119,96	7677.44	1.00	64.0	000002159207	000002159270
ORDINARIO	1	79,17	79.17	0.66	0.66	000002159271	000002159271
TOTALE*	65		7756.61		64.66		

- i contraenti sono consapevoli che la durata del presente contratto va oltre il periodo di vigenza dell'attuale disciplina in materia di politica agricola comunitaria di cui al Regolamento (UE) n. 1307/2013, e pertanto le pattuizioni di seguito assunte con riguardo all'affitto dei diritti all'aiuto PAC, a canone dovuto a titolo di affitto di tali diritti nonché agli obblighi di utilizzo e restituzione degli stessi gravanti sulla parte locataria devono considerarsi vincolanti ed efficaci per le parti contraenti unicamente fino a quando rimarrà in vigore la suddetta disciplina;

TUTTO CIÒ PREMESSO

I contraenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO

La concedente affitta al locatario, che accetta, gli immobili descritti in premessa alle condizioni di seguito riportate; il locatario accetta tali condizioni e dichiara di conoscere i suddetti immobili e di ritenerli idonei in funzione delle proprie necessità.

ARTICOLO 3 – AFFITTO DEI DIRITTI ALL'AIUTO PAC

La concedente affitta, altresì, al locatario, che accetta, i diritti all'aiuto PAC di cui in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e dell'art. 25 del Regolamento (UE) n. 639/2014, per l'intera durata del presente contratto.

Ai fini della validità dell'affitto dei predetti diritti all'aiuto PAC, il locatario dichiara di rispettare le condizioni richieste dalla vigente normativa comunitaria e nazionale per il trasferimento e l'utilizzo dei diritti all'aiuto PAC e si impegna a risultare in possesso del requisito di agricoltore in attività, conformemente a quanto stabilito dalla Circolare AGEA prot. ACIU.2015.140 del 20 marzo 2015 e successive modificazioni ed integrazioni, alla data di inserimento della domanda di trasferimento dei diritti all'aiuto PAC nel sistema informatico dell'Organismo pagatore competente. Il titolare dei diritti all'aiuto PAC di cui al presente contratto dichiara di non aver aderito al regime per i piccoli agricoltori di cui al Titolo V del citato Regolamento (UE) n. 1307 del 2013 e che i suddetti diritti all'aiuto PAC sono liberi da pigni, oneri e vincoli giuridici e che gli stessi non sono oggetto di pignoramento al momento della sottoscrizione del presente contratto.

La concedente dichiara che al trasferimento dei diritti all'aiuto PAC come sopra pattuito corrisponde il trasferimento di un numero equivalente di ettari rispondenti ai criteri di ammissibilità previsti dal citato Regolamento (UE) n. 1307 del 2013 e specificati dai relativi documenti di prassi amministrativa di AGEA e manleva e tiene indenne il locatario da qualsiasi responsabilità eventualmente conseguente al mancato rispetto dei suddetti criteri in relazione all'efficacia dell'affitto dei diritti all'aiuto PAC.

Le parti dichiarano di essere consapevoli che, ai fini della validità del trasferimento dei diritti all'aiuto PAC nonché della possibilità del loro utilizzo, è necessario che il titolare dei diritti all'aiuto PAC non risulti iscritto nel Registro nazionale dei debiti di cui all'articolo 8-ter del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito dalla legge 9 aprile 2009, n. 33. Pertanto, qualora per effetto di eventuali iscrizioni sul predetto Registro a carico del titolare dei diritti all'aiuto PAC oggetto del presente contratto, il trasferimento, totale o parziale, di tali diritti non possa essere reso opponibile all'Organismo pagatore, le parti convengono fin d'ora che il canone pattuito per l'affitto di tali diritti dovrà considerarsi automaticamente ridotto in misura proporzionale alla riduzione del loro valore conseguente alle suddette iscrizioni e per la durata delle stesse.

Qualora, tuttavia, il trasferimento dei diritti all'aiuto PAC oggetto del presente contratto risulti interamente non opponibile all'Organismo pagatore per effetto delle iscrizioni in parola, il locatario, in alternativa alla predetta riduzione del canone, potrà far valere la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982. È fatto salvo, in ogni caso, il diritto del locatario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alla suddetta mancata opponibilità del trasferimento, totale o parziale, dei diritti all'aiuto PAC.

ARTICOLO 4 – DURATA

La durata del contratto viene concordemente fissata in 15 (quindici) anni, con inizio dal 08 febbraio 2021 e scadenza al 07 febbraio 2036.

Alla scadenza del contratto il locatario dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente che potrà, pertanto, ritornare in possesso dei medesimi beni senza che il locatario abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

In mancanza di disdetta da effettuarsi mediante raccomandata A/R almeno 12 (dodici) mesi prima della costituita scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per uguale periodo.

Il locatario si obbliga, altresì, a restituire i diritti all'aiuto PAC oggetto del presente contratto al relativo titolare così come pattuito negli articoli successivi del presente contratto.

ARTICOLO 5 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Ai sensi dell'art. 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto il locatario ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto gli immobili a terzi, secondo le condizioni ed i termini previsti dalla citata disposizione di legge.

ARTICOLO 6 – CANONE DI AFFITTO

Il canone annuale di affitto viene complessivamente stabilito in euro 30.000,00 (trentamila/00), di cui euro 22.000,00 (ventiduemila/00) per il fitto degli immobili descritti in premessa ed euro 8.000,00 (ottomila/00) per il temporaneo trasferimento dei diritti all'aiuto PAC.

Il canone annuo dovrà pagarsi posticipatamente entro il 07 febbraio di ogni anno.

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

ARTICOLO 7 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto della procedura prevista dalla citata disposizione di legge.

ARTICOLO 8 – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario si obbliga a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia e a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi. Il locatario ha l'obbligo della perfetta conservazione dei confini dei terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla concedente qualunque eventuale modifica degli stessi operata da terzi. Il locatario si obbliga ad utilizzare i diritti all'aiuto PAC concessigli in affitto per l'intera durata del presente contratto nel rispetto delle disposizioni di cui alla vigente normativa comunitaria e nazionale in materia di regimi di sostegno previsti dalla politica agricola comune e di non gravarli di alcun vincolo giuridico. A tal fine, il locatario si obbliga a presentare le domande di pagamento relative ai suddetti diritti all'aiuto PAC ed a condurre i terreni secondo le prescrizioni imposte dalla predetta normativa.

Le parti si danno reciproco atto che alla scadenza del presente contratto ed in considerazione dell'annotazione della sua durata nel sistema informatico del competente Organismo pagatore, i predetti diritti all'aiuto PAC ritornano direttamente nella disponibilità giuridica del relativo titolare, nel medesimo numero e valore, fatte salve le variazioni dovute al cosiddetto meccanismo della convergenza o ad eventuali rettifiche apportate da AGEA in sede di definizione della procedura di assegnazione dei diritti all'aiuto PAC.

Tuttavia, qualora nel corso dell'esecuzione del presente contratto intervenissero modifiche legislative concernenti la titolarità dei diritti all'aiuto PAC ovvero il loro contenuto, la pattuizione di cui al precedente periodo dovrà essere adempiuta nel rispetto di tali eventuali novità normative.

Con riferimento alla disciplina del *greening* di cui al Regolamento (UE) n. 1307 del 2013, la concedente dichiara di non aver convertito prati permanenti e, pertanto, non grava sul locatario alcun obbligo di riconversione a tale uso dei terreni oggetto del presente contratto.

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

ARTICOLO 8 – DIVIETO DI SUBAFFITTO

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto al locatario di subaffittare, di sublocare e di subconcedere ad altri il godimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte degli immobili oggetto del presente contratto, per qualsiasi durata di tempo, nonché di costituire o far costituire servitù passive sui predetti beni.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

ARTICOLO 9 – OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDARIO

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16 della legge n. 203 del 1982 il locatario potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi che riterrà opportuni, anche in virtù dei regolamenti comunitari e delle misure previste dal PSR 2014 – 2020 e successivi, OCM vino e successivi ed altri regolamenti concernenti la materia agricola, beneficiando, qualora lo ritenga opportuno, di tutte le provvidenze agevolative e creditizie previste in detti regolamenti.

ARTICOLO 10 – RESPONSABILITÀ DEL LOCATARIO

Il locatario dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

ARTICOLO 11 – EFFICACIA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI ALL'AIUTO PAC

Le parti si danno atto che il trasferimento dei diritti all'aiuto PAC di cui al presente contratto avrà efficacia a seguito della comunicazione di tale operazione al competente Organismo pagatore da effettuarsi tempestivamente a cura del locatario, affinché se ne dia evidenza nel relativo sistema informatico, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

A tal fine, il titolare dei suddetti diritti all'aiuto PAC dichiara di essere a conoscenza che, nel rispetto di quanto previsto nella Circolare AGEA prot. n. ACIU.2016.70 del 10 febbraio 2016, egli dovrà esprimere il proprio assenso al trasferimento dei suddetti diritti rivolgendosi, a tal fine, al CAA al quale ha conferito mandato per la tenuta del proprio fascicolo aziendale ovvero, qualora non abbia conferito mandato ad alcun CAA, direttamente al competente Organismo pagatore, impegnandosi ad espletare tempestivamente tale adempimento così da non pregiudicare gli interessi del locatario.

Nel caso di risoluzione anche anticipata del presente contratto per qualsiasi causa, il titolare dei predetti diritti all'aiuto PAC si impegna a comunicare tempestivamente tale circostanza, secondo le modalità previste dalla normativa comunitaria e nazionale in materia di politica agricola comune, al competente Organismo pagatore, fornendo a tal fine prova dell'avvenuta risoluzione.

ARTICOLO 12 – IMPOSTE SUI TERRENI

Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la concedente è tenuta a dichiarare il reddito dominicale; il locatario è tenuto a dichiarare il reddito agrario.

ARTICOLO 13 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa.

La registrazione è e rimane a carico del locatario.

ARTICOLO 14 – MODIFICHE CONTRATTUALI

Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto.

Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti per integrale accettazione.

Palagiano (TA), 08/02/2021

