



EMANUELE DE MICHELI  
NOTAIO

Repertorio n.37475

Raccolta n.28297

CONTRATTO DI AFFITTO ULTRANOVENNALE  
DI FONDO RUSTICO

Tra le sottoscritte parti:

DA UNA PARTE

REGISTRATO Agenzia  
Entrate di Verona

IL 07/01/2021

AL N. 215

SERIE IT

€. 355,00

il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni,  
qui di seguito "parte locatrice";

DALL'ALTRA PARTE

il quale dichiara di  
intervenire in qualità di Presidente ed in rappresentanza della:

autorizzato a quest'atto in forza del vigente Statuto nonchè della delibera del  
Consiglio Direttivo in data 28 dicembre 2020,  
qui di seguito "parte conduttrice",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il signor , in qualità di enfiteuta, concede in affitto alla

che, come sopra rappresentata e costituita, accetta, i  
seguenti beni immobili in Comune di Verona, costituiti da terreni con sovrastanti  
fabbricati relativi all'attività sportiva, il tutto così censito:

Catasto Terreni del Comune di Verona:

Sezione VERONA NORD - Foglio 52

mapp. 224 - ente urbano - are 04.52

mapp. 225 - ente urbano - are 46.48

mapp. 277 - ente urbano - are 77.21

mapp. 11 - PRATO - cl. 3 ha. 0.01.40 - RDE 0,47 - RAE 0,22

mapp. 212 - PRATO - cl. 3 ha. 0.01.31 - RDE 0,44 - RAE 0,20

mapp. 213 - PRATO - cl. 3 ha. 0.00.18 - RDE 0,06 - RAE 0,03

mapp. 214 - FABB DIRUTO ha. 0.00.18

mapp. 215 - FABB DIRUTO ha. 0.00.18

mapp. 270 - SEMINAT IVO-ULIVETO - cl. 4 ha. 0.99.21 - RDE 40,04 - RAE  
25,69

mapp. 271 - SEMINAT IVO - cl. 4 ha. 0.13.21 - RDE 5,80 - RAE 4,43

mapp. 273 - INCOLT PROD - cl. 2 ha. 2.92.45 - RDE 10,57 - RAE 3,02

mapp. 274 - INCOLT PROD-ULIVETO - cl. 2 ha. 0.86.07 - RDE 13,08 - RAE  
6,70

Catasto Fabbricati del Comune di Verona:

Foglio 52

mapp. 224 - P. T - z.c. 3 - cat. C/7 - cl. 2 - mq. 129 - Sup. Cat. mq 155 - RCE  
86,61

mapp. 225 sub. 3 - P. T - z.c. 3 - cat. D/6 - RCE 12.895,00

mapp. 277 - AREA URBANA - mq. 7721.

La consistenza immobiliare in oggetto è posta fra confini noti alle parti che ne  
omettono la descrizione.

**Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:**

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;
- la parte locatrice e la parte conduttrice concordemente dichiarano che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto;
- si dà atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Le parti dichiarano, relativamente al mappale 277, che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di area urbana per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

#### PATTI E CONDIZIONI

1. L'affitto ha decorrenza dalla data odierna ed ha una durata di anni 10 (dieci) con scadenza quindi il giorno 31 (trentuno) dicembre 2030 (duemilatrenta).

Alla scadenza, qualora non intervenga disdetta da almeno una delle parti con lettera raccomandata anticipata di almeno sei mesi, il contratto si intenderà rinnovato di ulteriori anni 10 (dieci).

2. Le parti convengono un canone annuo di affitto pari ad euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) annui, da versarsi in rate mensili anticipate di euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero) ciascuna, da pagare entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

Il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sulle coordinate che la parte locatrice fornirà alla parte conduttrice, salvo diverso accordo fra le parti.

Il corrispettivo è esente da IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/72, punto 8.

3. Si conviene che tutti i lavori e relativi pagamenti di manutenzione ordinaria e straordinaria siano a carico dell'Enfiteuta, sia che si tratti di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria ai fabbricati a servizio del fondo, sia che si tratti di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria ai fabbricati ad uso stalla, appartamento, ristorante, ufficio e club house e campo coperto.

Si conviene inoltre che i sopra citati lavori e relativi pagamenti, di manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno effettuati e anticipatamente pagati dal conduttore che presenterà ricevuta fiscale all'Enfiteuta del relativo importo dovuto quale rimborso delle succitate spese anticipate.

Dette anticipazioni potranno essere compensate con gli affitti dovuti mensilmente all'Enfiteuta fino al completo ristoro del dovuto.

4. È stabilito il divieto assoluto di apportare migliorie sul fondo.

5. Il conduttore non potrà cedere a terzi il presente contratto, salvo consenso del concedente.

6. Il conduttore è autorizzato esclusivamente allo sfruttamento del fondo affittato e non ha diritto all'indennità per miglioramenti.

7. Alla scadenza del contratto il fondo dovrà essere rilasciato nello stesso stato in cui trovasi.

A semplice richiesta del concedente, il conduttore dovrà entro dieci giorni lasciare libera la proprietà affittata, libera da cose e quanto documentato di sua

