

CONTRATTO DI AFFITTO AGRICOLO

**di fondo rustico, ai sensi dell'art. 45 L. 03/05/1982 n. 203 ubicato in Comune
di Corinaldo**

L'anno 20__ il giorno _____ del mese di _____ in Jesi con la presente scrittura fra i Sig.ri:

- Ing. Leonardo Leoni, nato a Jesi (AN) il 16/03/1967 in qualità di Direttore Generale del Consorzio ZIPA, con sede a Jesi in Viale dell'Industria, 5, C.F. 80004170421 P.IVA 00503490427, domiciliato per la carica a Jesi in viale dell'Industria 5, di seguito denominato Proprietario, con l'assistenza del Sig. _____ in rappresentanza del Sindacato Provinciale della Proprietà Fondiaria costituito in seno all'Unione Provinciale Agricoltori di Ancona a norma degli artt. 32 e 33 dello statuto della stessa da una parte e
- _____, nato a _____ il _____ e residente a _____, in via _____, __, Cod. Fisc. _____, di seguito denominato Affittuario o Conduttore con l'assistenza del Sig. _____ in rappresentanza del _____ dall'altra;

PREMESSO

- che il Consorzio ZIPA è proprietario di un terreno sito in Comune di Corinaldo, località Sant'Isidoro, con una estensione di 92.192 mq, contraddistinto al Catasto Rustico ai Fogli e Particelle che si evincono dall'elenco e dalle planimetrie che si allegano, controfirmate dalle parti, rispettivamente sotto le lettere **A), B), C) e D)** ;
- che, con specifico riferimento a parte dei mappali n. 17, 18 e 406 del Foglio 12, il Consorzio ZIPA ha autorizzato la realizzazione di una strada provvisoria al fine di garantire il collegamento della viabilità esistente in zona a seguito del crollo del ponte sul fiume Cesano;
- che è pendente presso il Ministero dello Sviluppo Economico il procedimento per la realizzazione di "Progetto di una centrale termoelettrica da 870 MWe da ubicare nell'area industriale di ZIPA in Comune di Corinaldo (AN),

metanodotto di connessione alla rete gas, elettrodotto di connessione” che potrebbe interessare le aree oggetto di affitto per la realizzazione dei previsti metanodotto ed elettrodotto;

- che il Consorzio ZIPA ha intenzione di concedere in affitto il terreno di cui sopra fatta eccezione della parte interessata dalla realizzazione della strada di collegamento e che l’Affittuario si è dichiarato disponibile a condurre in affitto tale terreno (vedasi offerta allegata sotto la terrea **E**));

tutto questo premesso, si è convenuto e stabilito quanto segue, con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Sindacali di Categoria come sopra rappresentate:

1) La premessa è parte integrante dell'atto presente.

2) Il Proprietario concede in affitto all’Affittuario, che a tale titolo lo accetta, il terreno di cui in premessa, fatta eccezione della parte interessata dalla realizzazione della strada di collegamento indicata in premessa e nelle planimetrie allegate, **con decorrenza a far tempo dall’11/11/2011.**

3) In deroga all'art. 22 (*oppure 1 se coltivatore diretto*) della Legge 203/82, la durata del contratto di affitto è stabilita in **annate agrarie 2 (due)** e pertanto, in deroga all'art. 4 della legge medesima, l'atto presente andrà a scadere inderogabilmente, esclusa ogni ipotesi di rinnovo tacito, anche in mancanza di disdetta, il **10/11/2013**. Il rilascio del terreno non comporta la liquidazione di alcun indennizzo a favore della parte concessionaria così come prevede l'art. 43 della Legge 203/82.

4) In deroga all'art. 24 (*oppure 9 se coltivatore diretto*) della Legge 203/82, il canone di affitto è fissato in €. (.....) annuali da corrispondersi in annualità anticipate di cui la prima alla stipula del contratto di affitto e le successive entro il giorno 11 novembre, inizio dell’annata agraria, che si fissa come termine essenziale.

Il canone di affitto è soggetto ad aggiornamento annuale a decorrere dalla seconda annata agraria di affitto e con riferimento ai 12 mesi precedenti sulla base del 75% della variazione dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. L’aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna.

5) L'Affittuario si impegna ad utilizzare il terreno oggetto del presente atto all'unico fine di esercitarvi l'attività agricola, e pertanto si impegna a coltivarlo tutto osservando le regole della migliore tecnica agraria.

6) In conseguenza di quanto sopra ed in deroga agli artt. 16, 17 e 19, allo stesso Affittuario è fatto divieto, sotto pena di risoluzione in tronco, di eseguire miglioramenti fondiari, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi senza il preventivo consenso del proprietario.

Nessun indennizzo per miglioramenti non autorizzati verrà riconosciuto al momento della cessazione del rapporto di affitto né, per questo, la parte affittuaria potrà avvalersi di ritenzione del fondo.

Nessun indennizzo verrà altresì riconosciuto al momento della cessazione del rapporto di affitto per miglioramenti ancorché autorizzati né, per questo, la parte affittuaria potrà avvalersi di ritenzione del fondo.

7) E' del pari fatto divieto all'Affittuario, sempre sotto la pena di risoluzione in tronco, di cedere in tutto od in parte anche a titolo gratuito il presente contratto, di subaffittare il fondo in tutto od in parte e porre in essere, per la coltivazione del terreno, qualunque tipo di contratto agrario, fosse anche a titolo di comodato e convenire con terzi la conduzione del terreno stesso pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

8) All'Affittuario è inoltre vietato, sotto la stessa comminatoria, di porre in essere e/o rinunciare a servitù di qualunque genere o specie sempre salvo consenso scritto del proprietario.

9) Al termine del presente contratto il terreno dovrà essere restituito a nudo e cioè senza raccolti pendenti e vacuo da persone e cose, in quanto il Proprietario intende a quel momento disporre dello stesso a suo piacimento.

10) I contributi previdenziali relativi al personale assunto per la conduzione dell'azienda, eventuali altri contributi riguardanti la gestione della stessa, nonché, le imposte gravanti sul reddito agrario sono a carico dell'Affittuario, mentre alla proprietà faranno carico le imposte gravanti sul reddito dominicale.

11) Il proprietario mette a disposizione dell'Affittuario il pozzo n 5 e il pozzo n. 6 presenti in zona (identificati rispettivamente con l'ID. n. 42484 e l'ID. n. 42485 nella denuncia pozzi effettuata nell'anno 1994 secondo il D.L. n. 275 del 12/07/1993 e s.m.i. e indicati con colorazione rossa nella planimetria allegata sotto la lettera C)), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed in funzione dello svolgimento dell'attività agricola sull'area oggetto del presente contratto.

Resta inteso tra le parti che ogni spesa ed onere inerente l'attivazione, l'uso e il mantenimento dei pozzi sono a carico dell'Affittuario.

12) L'affittuario conferma le dichiarazioni rese a corredo dell'offerta e cioè di avere effettuato un preventivo sopralluogo sui beni oggetto del contratto d'affitto ed una verifica dello stato di fatto e di diritto dei luoghi, in esito al quale dichiara l'idoneità del terreno allo svolgimento dell'attività agricola e la congruità dell'offerta formulata in ragione della situazione accertata con particolare riferimento all'accessibilità del fondo, alla futura realizzazione di una strada provvisoria al fine di garantire il collegamento della viabilità esistente in zona a seguito del crollo del ponte sul fiume Cesano nonché al procedimento pendente presso il Ministero dello Sviluppo Economico per la realizzazione di "Progetto di una centrale termoelettrica da 870 Mwe da ubicare nell'are industriale di ZIPA in Comune di Corinaldo (AN), metanodotto di connessione alla rete gas, elettrodotto di connessione".

13) L'Affittuario dichiara di non essere coltivatore diretto (*oppure di essere coltivatore diretto*).

14) Le spese di registrazione dell'atto presente faranno carico ad entrambe le parti in ragione della metà ciascuna.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti faranno riferimento al Codice Civile, alle leggi che regolano la materia ed agli usi e consuetudini locali.

Il Sig. _____ ed il Sig. _____ nella qualità sopraddetta di rappresentanti dei rispettivi Sindacati Provinciali di Categoria che a norma dell'art.45 della Legge 203/82 hanno assistito le parti nella trattativa che ha portato alla stipula del presente contratto, lo sottoscrivono in quanto esso rappresenta un'equa soluzione degli interessi contrapposti essendovi contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle parti ed anche delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari non coltivatori diretti (*oppure coltivatori diretti*), in conformità alla funzioni rappresentative che i sopracitati Sindacati assolvono.

LE PARTI