

Esente da imposta di bollo ai sensi articolo 25 D.P.R. 955/82

**Contratto di affitto di fondi rustici stipulato a mezzo di accordo ai
sensi dell'art. 45 legge 203/1982**

Oggi 08/04/2005 presso l'Unione Provinciale Agricoltori di Brescia

sono convenuti i signori:

FONDAZIONE OSPEDALE E CASA DI RIPOSO NOBILE PAOLO

RICHIEDEI con sede in Gussago, via Richiedei 16 C.F.: 80013210176 in
persona del Presidente **Dott. Manfredo Rambaldini**, nato a Brescia il 10
gennaio 1959 di seguito anche "Proprietaria"

E

AZIENDA AGRICOLA LE TORBIERE, con sede legale in Gussago (BS),
via Mandolossa 80, codice fiscale e partita IVA 03576410173, in persona
della rappresentante legale **Paola Gozio**, nata a Brescia il 10/02/1982,
residente a Gussago in via Manica 24, di seguito anche "Affittuario
Conduuttore"

PREMESSO

- che oggetto del presente accordo sono i terreni in parte vitati siti in
Comune censuario di **Gussago (BS)**, di cui la Fondazione è proprietaria, e
identificati al Catasto terreni presso il Comune di Gussago come segue:

tenuta Santissima

foglio	mappale	qualità Classe	Superficie ha.are.ca.
20	45	Bosco ceduto	00.18.70
20	58	vigneto	03.09.80
20	63	vigneto	03.24.40

20	73	Bosco ceduto	01.64.50
20	74	prato arboreo	00.15.40
20	208	vigneto	01.16.35
20	210	vigneto	00.43.00
20	212	vigneto	00.39.00

per il mappale 93 foglio 20, attualmente affittato a terzi, la Fondazione si impegna ad affittare all'affittuario conduttore, in caso di cessazione dell'attuale affitto per qualunque causa, che le parti dichiarano di ben conoscere;

- che è interesse della Fondazione concedere in affitto il medesimo e che è interesse della Azienda Agricola Le Torbiere assumere la conduzione in affitto del medesimo;

- che l'Azienda dichiara, assumendosi in merito l'esclusiva responsabilità, di possedere i necessari requisiti formali e sostanziali;

- che sul fondo di cui trattasi è stato presentato un progetto per la costruzione di una cantina di vinificazione, al momento ancora in attesa del permesso definitivo;

- che la parte proprietaria si impegna alla prosecuzione dell'iter finalizzato alla realizzazione della cantina, ai fini di cui al punto 17;

- che il nuovo vigneto della Santissima avrà come obiettivo lo studio e la sperimentazione delle varietà e dei cloni di vite adatti alla spumantizzazione. Le prove di vinificazione verranno eseguite presso la futura cantina. I progetti dei vigneti ed i programmi delle prove di cantina verranno concordati con l'Istituto di Fruttivicultura dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Piacenza, i cui ricercatori avranno libero accesso nei

vigneti ed in cantina per i controlli necessari. Per l'attività di ricerca verrà stipulata apposita Convenzione tra la parte conduttrice e l'Università Cattolica del Sacro Cuore;

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale delle pattuizioni che seguono,

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. Con la sottoscrizione del presente accordo stipulato ai sensi dell'art. 45 legge 203/82, la parte proprietaria, nella persona del signor Manfredi Rambaldini concede in semplice affitto e non diversamente alla parte conduttrice, nella persona della signora Paola Gozio, legale rappresentante dell'azienda agricola "Le Torbiere", che allo stesso titolo accetta ed assume i terreni in premessa;

2. Le Parti dichiarano di ben conoscere i terreni oggetto della locazione; l'Affittuario Conduttore dichiara di averne preso attenta visione, in ogni particolare e di averli trovati in perfetto stato ed idonei all'uso cui verranno destinati, anche per quanto riguarda tutti gli impianti come precisato anche al successivo punto 10;

3. L' Affittuario Conduttore potrà fruire di tutte le servitù di acqua e di passaggio esistenti, curandone la buona conservazione;

4. Per ciò che concerne la durata, la stessa viene concordemente stabilita dalle parti in deroga agli art. 1 e/o 22 della legge 203/82 in anni **25** (venticinque) con decorrenza dal **giorno della stipula** e termine prorogabile il giorno **10/11/2029**;

5. In tale data l' Affittuario Conduttore si impegna anche per altri avvenimenti causa a porre nella piena e completa disponibilità della proprietà, liberi da

persone e cose sue e/o di terzi, gli appezzamenti di terreno di cui trattasi, senza bisogno di disdetta considerando la stessa data ora per allora e senza altre formalità;

6. Si precisa che al termine del contratto, al momento della liberazione del fondo, all'affittuario non spetterà alcun indennizzo per i lavori di sistemazione del terreno, ai sensi degli artt. 16, 17 e 20 della Legge 203/82;

7. Al termine del contratto i diritti di reimpianto/impianto per la superficie complessiva rimarranno alla proprietà;

8. La parte conduttrice, al termine del presente contratto, avrà diritto alla prelazione in caso di eventuale rinnovo dell'affitto;

9. L' Affittuario Conduttore, così come da norma di legge, avrà inoltre la prelazione in caso di alienazione dei fondi oggetto del contratto, per un periodo di cinque anni successivo al termine di scadenza;

10. In funzione della vocazione dei terreni e delle loro caratteristiche tecnico-agrarie il canone d'affitto, in deroga agli articoli 9 e seguenti della legge 203/82, viene concordemente stabilito ed accettato dalle parti, in una somma di denaro pari a **€ 13.200,00** annui (iva esente);

11. Il corrispettivo sarà da pagarsi in due rate posticipate in data 30 giugno e 10 novembre di ogni annata agraria, da adeguarsi annualmente secondo l'indice ISTAT del mese di ottobre, a partire dal quarto anno d'affitto, in considerazione delle spese effettuate dall'affittuario per espianto, sistemazione dei terreni e reimpianto;

12. Agli effetti dell'imposta di registro il canone d'affitto si dichiara, per tutta la durata del contratto, in **€ 330.000,00** (Trecentotrentamila);

13. Le spese di registrazione s'intendono equamente ripartite fra le parti;

14. Le imposte gravanti sul fondo sono a carico della proprietà;

15. Le parti si danno reciprocamente atto che la superficie di cui sopra è attualmente impiantata a vigneto DOC secondo i disciplinari vigenti; che tale vigneto verrà estirpato a cura della parte affittuaria; che la parte proprietaria dispone di diritti di reimpianto nascenti dalla propria azienda, che saranno utilizzati dal conduttore, sulle superficie oggetto del presente contratto;

16. Le Parti dichiarano che il presente Contratto non è cedibile: inoltre, all'Affittuario Conduttore è espressamente vietato il sub-affitto;

17. Le parti concordano fin d'ora che al momento della costruzione e messa in opera della prevista cantina, la stessa verrà utilizzata dal conduttore e verrà predisposto un contratto d'affitto specifico, o un'integrazione al presente;

18. Le parti concordano sulla necessità di stipulare una Convenzione con l'Università Cattolica del Sacro Cuore relativa alla conduzione del vigneto sperimentale ed alla trasformazione dell'uva nella cantina che verrà costruita. In particolare, la parte conduttrice conferma di assumere l'impegno che deriverà dalla stipula della Convenzione, in merito ai costi, alla durata e alle altre clausole che in essa verranno formalizzate;

19. In caso di controversia nascente dall'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, ognuna delle parti prima di ricorrere al Servizio Agricoltura della Provincia di Brescia ed all'Autorità Giudiziaria, secondo quanto previsto dall'art.46 della legge 203/82, è tenuto ad esprimere un tentativo di composizione della lite con l'assistenza delle rispettive

Organizzazioni Professionali Agricole inviandone notizia all'altra parte ed alle Organizzazioni stesse mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento;

20. Per quanto non diversamente pattuito nel presente accordo, le parti fanno riferimento alle disposizioni vigenti in materia di affitto di fondi rustici stabilite dall'attuale legislazione sui Patti Agrari, nonché alle norme stabilite dal Codice Civile ed al Capitolato per la conduzione dei fondi rustici nella provincia di Brescia redatto dal Notaio dott. Antonio Locatelli nel 1955;

21. Le parti, nel concordare espressamente di rilasciare, come rilasciano, ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni Professionali di Categoria, intervenute a prestare l'assistenza di Legge nelle persone dei signori **Mario p.a. Migliorati**, Segretario del Sindacato Proprietari di Terre Affittate di Brescia e **p.a. Giovanni Nulli**, Segretario del Sindacato Impresa Familiare Coltivatrice di Brescia, si danno reciprocamente atto e convengono che il presente accordo è stipulato in deroga alle disposizioni di legge vigenti in materia di contratti di locazione di fondi rustici ed ai sensi dell'art. 45 Legge 203/82;

22. In particolare, pienamente a conoscenza del disposto dell'art. 45 Legge 203/82 reciprocamente riconoscono e dichiarano:

a- di essere state ritualmente assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali di categoria, così come sopra rappresentate, sin dall'inizio ed in ogni fase della formazione del presente accordo;

b- di essere state dettagliatamente informate dalle stesse di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche non solo dell'accordo nel suo insieme ma anche di ogni patto e clausola dello stesso;

c- di considerare essenziale al contratto ogni suo patto ed in particolare quello della sua durata, dichiarando che diversamente lo stesso non sarebbe stato concluso;

d- che alla firma del presente accordo erano personalmente e contestualmente presenti le parti ed i rappresentanti delle Organizzazioni Professionali di Categoria così come sopra individuati.

Tutti i sottoscritti firmatari del presente accordo, in relazione a quanto previsto dalla Decreto legislativo 196/2003, esprimono il loro consenso al trattamento dei propri dati finalizzato esclusivamente alla gestione amministrativa del contratto.

Letto confermato e sottoscritto

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria
SINDACATO PROVINCIALE
PROPRIETARI TERRENI AFFITTATI
DI BRESCIA



CONFAGRICOLTURA
Federazione Nazionale della Impresa Familiare Coltivatrice
Unione Provinciale Agricoltori
SINDACATO PROVINCIALE COLTIVATORI DIRETTI
25124 BRESCIA - Via Creta, 50 - Tel. (030) 24361
Il Segretario P. A. Giovanni Nulli



Ufficio Provinciale 2

2°

0-2-MAG-2005

al n. 4244 serie 3

IL CAPO AREA SERVIZI AL COLTIVATORE

Capitani Dossa Giuliana

L'ASSISTENTE VICE CAPO AREA
PARZETA