

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO E DIRITTI ALL'AIUTO

PAC AI SENSI DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N.11 COME

SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982,

N.203.

Contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tabella Allegato B

annessa al DPR 26/10/1972 n.642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

Parma, 10-11-2017

Tra i signori e la ditta:

- Rubini Gianni nato [REDACTED]

- Rubini Gian Luigi nato [REDACTED] a

[REDACTED] (di seguito anche "concedenti")

E

- Società agricola Colombarola di Tanzi Tolenti s.s. con sede in
Busseto (PR) via Consolatico Inferiore 12 codice fiscale e Partita
I.V.A. 00286630348, in quest'atto rappresentata dal sig.re Tanzi
Tolenti Bruno nato a Busseto il 30.06.1939 e residente a Busseto via
Consolatico Inferiore 12, di seguito anche "conduttrice",
"affittuaria")

Partecipano inoltre il Signor

rappresentante della,

a tutela della concedente e il Signor

rappresentante della

GUIDO BARBARA

CIA

TORQUATO BENECCHI

CONFRAGRICOLTURA

a tutela della conduttrice, i quali danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di sottoscrivere detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati tutti gli interessi di entrambe le categorie alle quali le parti dichiarano di essere associati acconsentendo di sottoscrivere il presente contratto.

PREMESSO CHE

- la parte concedente con il presente contratto intende affittare alla parte
affittuaria i terreni sotto descritti:

| Comune | sez. | Foglio | Part.lla | R.A.(€) | ettari (ha) | ettari amm.li |
|------------------|------|--------|----------|---------|-------------|---------------|
| Polesine Zibello | A | 15 | 38 | | 13.09.50 | 13.03.26 |
| Polesine Zibello | A | 15 | 51 | | 1.19.80 | 1.19.45 |
| Polesine Zibello | A | 15 | 52 | | 13.99.50 | 13.92.06 |
| Polesine Zibello | A | 15 | 54 | | 1.81.00 | 1.72.45 |


| |
|---|
| per una superficie catastale complessiva di ettari 30.09.80, ed ettari |
| ammissibili ai titoli PAC 29.87.22, oltre ai fabbricati rustici censiti al NCEU |
| di Polesine Zibello Foglio 15 mappale 151 sub 1 categoria D/10 rendita Euro |
| 2.180,00. |

Relativamente ai terreni sopraindicati si precisa che il signore Rubini Gian Luigi è proprietario degli immobili sopra descritti comune di Polesine Zibello (PR), che il signore **Rubini Gianni**, papà di Rubini Gianluigi, già sopra indicata come parte concedente, in conformità con quanto previsto nel Regolamento (UE) n. 1307/2013, il sig.re Rubini Gianni è titolare dei diritti all'aiuto PAC come di seguito elencati e risultanti nel Registro nazionale titoli, che intende con il presente contratto affittare alla parte affittuaria:

| Prog. | Titolo DA | Progr. | Titolo A | Tipo | Q.ta | Sup.unit. | Valore Unitario (€) |
|-------|-----------|--------|----------|------|------|-----------|---------------------|
|-------|-----------|--------|----------|------|------|-----------|---------------------|

| | |
|--|--|
| 000009148265 000009148293 ORDINARIO 29 1 | |
| 000011500282 000011500282 ORDINARIO 0,49 0,49 | |
| 000009148265 000009148293 ORDINARIO 29 1 | |
| 000011500282 000011500282 ORDINARIO 0,49 0,49 | |
| - che, ai fini del trasferimento temporaneo dei diritti all'aiuto PAC in favore della parte affittuaria, le parti contraenti dichiarano che il presente contratto d'affitto è conforme a quanto previsto nel punto 2 della circolare AGEA prot. N. ACIU.2016.70 del 10 Febbraio 2016 s.m.i., che considera valido il trasferimento dei diritti all'aiuto PAC anche qualora non vi sia corrispondenza tra il soggetto proprietario delle superfici ed il soggetto intestatario dei diritti all'aiuto PAC a condizione che ricorrano i casi ivi previsti: | |
| 1. persona fisica intestataria dei titoli e persona fisica proprietaria delle superfici legate tra loro da rapporto di coniugio, affinità e parentela entro il quarto grado; | |
| 2. socia dell'azienda proprietario delle superfici concesse in godimento alla società intestataria di titoli o viceversa; | |
| -che per le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentanti sindacali, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, disciplinato dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto dall'articolo 23 della legge 11 Febbraio 1971, n.11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. | |

| | |
|---|--|
| 203; | |
| -che la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente | |
| contratto è riconosciuta dagli articoli 23 e 29 della citata legge n.11 del | |
| 1971 nonché degli articoli 45 e 58 della citata legge n.203 del 1982; | |
| TANTO PREMESSO | |
| Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto | |
| segue. | |
| Art.1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente | |
| contratto di affitto e saranno utilizzate per la sua interpretazione. | |
| Art.2) La parte concedente affitta alla parte affittuaria, che accetta, i | |
| terreni e/o immobili e di ritenerli idonei in funzione delle proprie necessità; | |
| per quanto riguarda i terreni sono stati consegnati all'affittuario nello stato | |
| in cui si trovano e verranno restituiti nelle stesse condizioni. | |
| Art.3) Vengono, altresì concessi in affitto alla parte affittuaria, che accetta, i | |
| diritti all'aiuto PAC di cui in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo | |
| 34 del Regolamento (UE) n. 639 del 2014, per l'intera durata del presente | |
| contratto. Ai fini della validità dell'affitto dei predetti diritti all'aiuto PAC, la | |
| parte affittuaria 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 | |
| 4 | |

| | |
|---|---|
| dichiara non avere aderito al regime per piccoli agricoltori di cui al Titolo V | |
| del citato Regolamento (UE) n. 1307 del 2013 e che i suddetti diritti | |
| all'aiuto sono liberi da pegni, oneri e vincoli giuridici e che gli stessi non | |
| sono oggetto di pignoramento al momento della sottoscrizione del recente | |
| contratto. | |
| La parte 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 tina indenne la parte affittuaria | |
| 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 |  |
| al 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 su 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 conseguentemente 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, la parte affittuaria, 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 quanto previsto dall'articolo 5 della legge 203 del 1982. | |
| E' fatto salvo, in ogni caso, il diritto della parte affittuaria di chiedere il | |
| risarcimento degli eventuali danni conseguenti alla suddetta mancata | |
| opponibilità del trasferimento, totale o parziale, dei diritti all'aiuto PAC. | |
| Art.4) Il presente contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge 203 del | |
| 1982, inizia la sua validità il 11 Novembre 2017 e terminerà il 10 Novembre | |
| 2021 a quella data il contratto si intenderà automaticamente risolto senza | |
| alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, | |
| in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982. Si | |
| precisa che l'affittuario potrà comunque fin da ora eseguire sulla cosa | |
| locata le eventuali opere di manutenzione ordinaria necessarie al buon | |
| funzionamento. Alla scadenza del contratto la parte affittuaria dovrà | |
| restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella | |
| piena disponibilità della parte concedente che potrà, pertanto, ritornare in | |
| possesto dei medesimi beni senza che la parte affittuaria abbia nulla a | |
| chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la | |
| raccolta degli eventuali frutti pendenti. La parte affittuaria si obbliga, | |
| altresi, a restituire i diritti all'aiuto PAC oggetto del presente contratto al | |
| relativo titolare così come pattuito negli articoli successivi del presente | |
| contratto; nel caso in cui con eventuale riforma della UE i titoli PAC a | |

termine del contratto sia stati eventualmente assegnati al conduttore (affittuario) quest'ultimo si impegna a cedere ugual numero di titoli al sig.re Rubini Gianni detentore dei titoli PAC.

Art.5) Le parti dichiarano fin da ora di volere derogare, come in effetti intendono derogarvi, al disposto dell'articolo 4-bis della legge 203 del 1982 non spettando, di conseguenza, alla parte affittuaria il diritto di prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto a terzi alla scadenza del presente contratto. Le parti dichiarano di essere state compiutamente edotte del significato della deroga di cui sopra da rispettivo rappresentante sindacale intervenuto nella stipula del presente contratto.

Art.6) Il canone pattuito per l'affitto del fondo rustico, e quindi dei beni destinati all'esercizio dell'attività, viene convenuto annualmente pari a €.

~~_____~~ già comprensivi dei titoli pagamento base.

Il corrispettivo della locazione dovrà essere corrisposto in due rate posticipata scadente il giorno 31 Maggio e 30 Novembre di ogni anno.

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

I pagamento verrà eseguito, alla scadenza convenuta, a mezzo bonifico bancario sulla banca indicata da parte concedente, tale modalità di pagamento costituisce quietanza semprechè la relativa causale sia riferita al pagamento del canone.

Art.7) 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.

Art.8) La parte affittuaria è nominata custode dei beni a lei concessi e dovrà curarne l'uso e l'utilizzo in modo da mantenerne l'efficienza come suol dirsi da buon padre di famiglia, assieme ai terreni e fabbricati strumentali all'attività agricola sono dati in affitto anche la pompa verticale per utilizzo del pozzo di irrigazione dei terreni.

È espressamente riservata all'affittuaria la facoltà di installare nuovi macchinari, impianti, attrezzature, senza onere di preventiva comunicazione alla concedente. In ogni caso, al termine del contratto, tali macchinari, impianti e attrezzature rimarranno nella titolarità della concedente e nulla sarà dovuto dalla parte affittuaria per questi nuovi investimenti, ferma restando la facoltà per la parte concedente di richiedere il ripristino, che dovrà essere effettuato ad esclusive spese della parte affittuaria. Tali impianti, macchinari e attrezzature, dovranno in ogni caso rispettare tutte le norme di sicurezza e prevenzione incendio sia per quanto attiene all'installazione che al funzionamento. La loro realizzazione ed il loro impiego avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della parte affittuaria, anche per quanto riguarda le eventuali autorizzazioni da parte degli enti competenti.

La parte affittuaria stipulerà adeguata polizza Incendio e Responsabilità civile per i beni oggetti del presente contratto di locazione.

La parte affittuaria ha l'obbligo della perfetta conservazione dei confini dei terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque eventuale modifica degli stessi operata da terzi. La parte affittuaria si obbliga ad utilizzare i

| | |
|---|--|
| titoli PAC concessi 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 la parte | |
| affittuaria 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 | |
| od a eventuali rettifiche apportate da AGEA nel registro titoli nazionale 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 ed il valore dei | |
| diritti all'aiuto PAC ovvero il loro contenuto, la pattuizione di cui al | |
| precedente periodo indicata negli articoli precedenti dovrà essere | |
| adempiuta nel rispetto di tali eventuali novità normative comunitarie e | |
| nazionali. | |
| Con riferimento alla disciplina dell'inverdimento "greening" di cui al | |
| Regolamento (UE) n. 1307 del 2013, la parte concedente dichiara di non | |
| avere convertito Prati Permanenti e pertanto non grava sulla parte | |
| affittuaria 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.

Art.9) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982 è fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare, di sublocare e di subconcedere ad altri il godimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte dei terreni oggetto del presente contratto, per qualsiasi durata di tempo, nonché di costituire o far costituire servitù passive sui predetti beni.

Art.10) La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni previa autorizzazione scritta della parte concedente, purchè non sia modificata la destinazione agricola del fondo nel rispetto della legge n. 203 del 1982 e delle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.

Art.11) La parte affittuaria 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.

Art.12) 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 della parte affittuaria, affinché se ne dia evidenza nel relativo sistema informatico, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente. Il titolare dei 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 e s.m.i., egli dovrà esprimere il proprio Assenso al trasferimento dei suddetti diritti rivolgendosi al CAA al

quale ha conferito mandato per la tenuta del proprio fascicolo aziendale, 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 della parte affittuaria.

Nel caso di risoluzione 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.

Art.13) Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la parte concedente è tenuta a dichiarare il Reddito Dominicale; la parte affittuaria è tenuta a dichiarare il Reddito Agrario.

Art.14) Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta prevista dalla vigente normativa. L'imposta di registro, come da accordo tra le parti, è a carico dell'affittuario.

Art.15) Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a Livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982.

Il presente contratto in deroga viene stipulato alla presenza e con l'assistenza delle rispettive associazioni di categoria, le quali illustrano alle

parti, dandone lettura, il disposto dell'art. 45 della Legge n. 203/1982 che le parti stesse dichiarano di ben conoscere ed accettare in pieno senza riserva alcuna e dopo aver spiegato loro che il presente contratto non potrà essere impugnato, lo sottoscrivono unitamente ai contraenti.

I signori

dichiarano di aver assistito e collaborato alla stesura del presente atto nella loro qualità di rappresentanti delle rispettive Organizzazioni di categoria alle quali le due parti dichiarano di aderire, perciò richiedono l'intervento e la firma dei loro funzionari sopra citati così come previsto dall'art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982 che produce effetti derogativi alle norme di legge. Tali deroghe sono state convenute in quanto gli interessi dei rispettivi associati hanno trovato nell'accordo come stipulato un adeguato equilibrio economico.

Letto, confermato e sottoscritto, il 10-11-2017

La Concedente

La Condittrice

Il Titolare dei Diritti all'aiuto PAC

Per l'Associazione

Per l'Associazione





CONVENZIONE DI PROROGA
DI CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO
EX ART. 45 LEGGE 203/82 CON TITOLI PAC

Con la presente scrittura privata da valere a qualsiasi effetto di legge tra i sottoscritti signori:

-RUBINI GIAN LUIGI, nato [REDACTED]

[REDACTED] parte proprietaria;

E

-TANZI TOLENTI BRUNO, nato [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di rappresentante legale della
"SOCIETA' AGRICOLA COLOMBAROLA DI TANZI TOLENTI S.S.",
con sede in Busseto (PR) Via Consolatice Inferiore n° 12, Codice Fiscale,
Partita Iva e n° iscrizione alla Camera di Commercio di Parma
00286630348, parte affittuaria;

PREMESSO:

-che fra le parti è in corso un contratto di affitto agrario di fondi rustici ex art 45 legge 203/82, atto stipulato in data 10/11/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Parma Ufficio Territoriale di Parma, il 10/11/2017 al n° 14041, serie 3T;

-che il citato contratto ha per oggetto terreni agricoli e titoli PAC, che le parti hanno indicato una durata decorrente dal 11/11/2017 fino al 10/11/2021 e un canone annuo pari ad euro [REDACTED]

-che le parti hanno manifestato l'intenzione di prorogare il citato contratto con scadenza al 31/12/2022, mantenendo inalterate le condizioni contrattuali indicate nel suddetto contratto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Le parti concordano che il contratto di affitto descritto in premessa venga **prorogato** a decorrere dalla data del **11/11/2021**, fissando la scadenza al **31/12/2022**.

2. Le parti concordano che il signor Rubini Gian Luigi è titolare dei titoli PAC e sono così ripartiti:

n. 29 titoli ordinari con numero progressivo da n° 000009148265 a n° 000009148293, del valore cadauno € [REDACTED]

n. 1 titolo ordinario con numero progressivo da n° 000011500282 a n° 000011500282, del valore € [REDACTED]
per un totale complessivo di € [REDACTED] per l'anno 2022.

3. Le parti concordano e stabiliscono che tutte le altre clausole stabilite nel contratto attualmente in essere e meglio descritto in premessa vengono confermate e restano inalterate nella proroga in questa sede definita.

4. Il presente accordo è stato voluto e raggiunto dalle parti attraverso la partecipazione e l'assistenza delle rispettive Organizzazioni di Categoria che pure lo sottoscrivono per convalida ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 L. 203 del 1982.

Busseto 03/06/2021

Letto, confermato, sottoscritto.

Le parti





Le Organizzazioni di Categoria



Confagricoltura
Parma

SINDACATO PROVINCIALE
DELL'IMPRESA AGRICOLA FAMILIARE



Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Territoriale di Fidenza
Registrato il 3/6/2021
N° 1216 Serie 55
Euro 200,00

Il Funzionario Tributario
Maurizio MOSCHINI