



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

Esente da bollo ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642, art. 25 della Tabella, allegato B

Racc. Ag. Demanio n. _____ – Prot. 2022/ _____ -LOC del XX/XX/2022

CONTRATTO DI AFFITTO “IN DEROGA” DI FONDO RUSTICO A NORMA

DELL’ART. 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982 n° 203

L’anno duemilaventidue addì XXXXX del mese di XXXX (XX.XX.2022) presso
la sede della CIA di Venezia, sita in XXXXXXXX, Via XXXXXXXX,

Premesso che:

- lo Stato è proprietario di alcuni terreni siti in xxxxxxxxxxxxxxxx allibrati alle
schede mod. 199 con il n. xxxxxxxxxxxxxx dei beni patrimoniali;

- nello specifico i terreni oggetto del presente contratto sono distinti al Catasto
Terreni del comune di xxxxxxxxxxxxxx (VE) al Foglio xx Particelle xxxxxxxx per
complessivi Ha xxxxxxxxxxxxxxxx;

- i terreni sono pervenuti al Patrimonio disponibile dello Stato giusta
xx;

- con Avviso di asta pubblica prot. n. ----- del -----, è stata indetta per
il giorno ----- una gara ad offerte segrete per l’individuazione del locatario
del suddetto compendio immobiliare, con canone annuo a base d’asta pari a
€ -----, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. ----
---- del -----;

- il giorno -----, a seguito dell’espletamento dell’asta pubblica prot. n. ----
----- del -----, è stato dichiarato aggiudicatario provvisorio del
suddetto compendio il sig. ----- avendo il medesimo presentato la
migliore offerta valida pari ad Euro ----- (-----/00) giusta verbale
prot. n. ----- del -----;

- con nota prot. n. ----- del -----, la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, verificata la sussistenza dei requisiti in capo all'affittuario sulla capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ha convocato il Sig. ----- alla sottoscrizione del presente contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della Legge n. 11/1971 come sostituito dall'articolo 45 della Legge n. 203/1982,

- il sopraccitato affittuario è un coltivatore diretto come da certificato di iscrizione per l'anno in corso rilasciato in data xxxxxxxx dalla Federazione Provinciale Coldiretti xxxxxxxxxx;

- il bene non risulta idoneo né suscettibile di uso governativo, concreto ed attuale;

- la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, è venuta, pertanto, nella determinazione di stipulare il presente contratto di affitto.

Tutto ciò premesso con la presente scrittura privata:

- L'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto, nella persona del Dott. Marco Benedetti, nato a Lanciano (CH) il 06/06/1977, in servizio presso la medesima Direzione Regionale, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto giusta delega conferita in data 09/02/2022 prot. 2022/1764/DR-VE dal Direttore della Direzione Regionale, Dott. Massimo Gambardella, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, in virtù dei poteri attribuiti dal nuovo "Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio", deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 12.10.2021 e approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 26.11.2021 con condizioni recepite dal

Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021, pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17.12.2021, ”, la quale, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 1999 n. 300, così come modificato con D.Lgs. 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato, quale Parte Proprietaria, assistita dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quale rappresentante della CIA Venezia;

- il signor xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxx), Via xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, quale **Parte Affittuaria** dei beni qui infra descritti, nella presente scrittura assistita da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quale Rappresentante della Federazione Provinciale Coldiretti xxxxxxxx – sede di xxxxxxxxxxxx la quale dichiara e dà atto di essere intervenuta nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il presente accordo, avente per quanto occorre anche natura transattiva; ciò in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi dell’Affittuario, in conformità alle funzioni rappresentative che la sopra citata Associazione di categoria assolve statutariamente;

si conviene e stipula il presente

CONTRATTO DI AFFITTO

Tutto quanto sopra riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo:

1) la Parte Proprietaria con la presente scrittura concede in affitto a Parte Affittuaria, che accetta, il fondo di sua proprietà costituito dai terreni agricoli così distinti al Catasto Terreni del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx Foglio xx Particelle xxxxxxxxxxxxxxxx per una superficie complessiva di xxxxxxxxxxxxxxxx mq, il tutto meglio individuato negli estratti di mappa allegati sotto la lettera A. La

presente affittanza viene comunque fatta ed accettata dalle Parti a corpo e non a misura.

2) Il presente affitto viene fatto a totale rischio e pericolo della Parte Affittuaria che espressamente si assoggetta ad ogni caso fortuito previsto o impreveduto; la Parte Affittuaria dichiara inoltre di riscontrare tutto il compendio costituente il fondo qui in oggetto in buone condizioni agronomiche e generali, pienamente confacenti le proprie necessità di conduzione, impegnandosi a restituire detto immobile in fine affitto in pari buone condizioni agronomiche e generali.

3) La durata della presente affittanza viene fra le Parti convenuta in anni quindici con decorrenza dal xx/xx/xxxx e termina improrogabilmente il xx/xx/xxxx.

Alla scadenza del presente contratto di affitto il fondo rustico dovrà essere riconsegnato libero da persone, animali e cose ed in piena disponibilità di Parte Concedente, senza necessità di ulteriori formalità o disdetta in quanto questa si intende data ed accettata dalle Parti ora per allora. La riconsegna avverrà con formale verbale di ripresa e constatazione e il conduttore sarà tenuto a pagare i canoni fino alla data del predetto verbale di riconsegna.

Tutto quanto sopra in espressa deroga all'art. 1 e seguenti della legge 203/82.

Alla scadenza del presente contratto di affitto per concorde volontà delle parti, ed in espressa deroga all'art. 4 della legge 203/82, è assolutamente esclusa la rinnovazione tacita del presente contratto di affitto il quale estinguerà la sua efficacia tra le parti alla scadenza sopra indicata, senza necessità alcuna di preavviso o disdetta. A tale momento la proprietaria riprenderà legittimo possesso del fondo libero e sgombro da persone e cose.

4) Il canone annuo di affitto viene fra le Parti convenuto complessivamente nella misura annua di € xxxxxxxx,00 (euro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) che dovrà essere versato dall'affittuario in rate semestrali anticipate con Mod. F24 entro la data indicata sul modello stesso. Gli F24 periodici saranno inviati mediante PEC all'indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Qualora, trascorso un mese dalla scadenza pattuita, il canone non sia stato regolarmente ed esattamente corrisposto, saranno dovuti dal giorno stesso della scadenza e senza necessità di costituzione in mora, anche gli interessi legali.

Per gli anni successivi al primo, il canone pattuito sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del Locatore, in misura pari alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto ovvero novembre. Tutto quanto sopra in espressa deroga agli articoli 9, 10, 13 e 14 della legge 203/82.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, anche in mancanza di espressa messa in mora da parte dell'Agenzia del Demanio. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, la Direzione Regionale provvederà ad avviare la riscossione coattiva ai sensi dell'art. 1, comma 274, della L. 311/2004.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

La prima semestralità di € xxxxxxxxxxxxxx (euro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) è stata corrisposta mediante il modello F24 n. xxxxxxxxxxxxxx giusta quietanza del xxxxxxxxxxxxxx rilasciata da Banca xxxxxxxx preliminarmente alla sottoscrizione dell'atto.

5) A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il signor xxxxxxxxxxxxxx ha costituito deposito cauzionale per la somma di xxxxxxxxxxxxxx (euro xxxxxxxxxxxxxx), pari ad una trimestralità del canone giusta quietanza Nr. Nazionale. xxx e Nr. Provinciale xxx del xx/xx/2022 rilasciata dalla Tesoreria Provinciale dello Stato di Venezia. Il perfezionamento dell'apertura del deposito è avvenuto mediante bonifico in data xxxxxxxx presso Banca xxxxxx.

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione delle cauzioni all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie derivanti dal contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il conduttore debba risponderne. L'Agenzia del Demanio ha diritto di avvalersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

6) E' vietato il subaffitto, anche solo parziale, del fondo oggetto della presente affittanza. In caso di inosservanza di Parte Affittuaria di tale divieto il presente contratto s'intenderà di fatto risolto, senza necessità d'ulteriori formalità, con conseguente riconsegna del fondo a Parte Proprietaria e con riserva, sin d'ora espressa, per danni eventualmente derivanti a Parte Proprietaria a qualsiasi titolo da tale inosservanza di Parte Affittuaria; tutto quanto sopra in espressa deroga all'art. 21 Legge 203/82;

7) E' fatto espresso divieto all'affittuario di effettuare migliorie di ogni genere in quanto esse non saranno in alcun modo indennizzate, in espressa deroga agli artt. 16 e seguenti della Legge n. 203 del 1982. La Parte Affittuaria si obbliga a coltivare il fondo secondo le migliori tecniche colturali e tenerlo e destinarlo esclusivamente ad uso agricolo e per gli usi corrispondenti alla coltura del terreno, ponendo in essere a propria cura e spese ed a proprio esclusivo rischio tutte quelle opere che si renderanno necessarie per il mantenimento funzionale del fondo, impegnandosi a coltivare e condurre il fondo secondo le migliori norme agricole e con la diligenza del buon padre di famiglia; la Parte Affittuaria s'impegna inoltre a curare continuativamente sia la buona manutenzione di fossi, ripe, strade aziendali, facendosi responsabile d'ogni abuso di terzi non tempestivamente segnalato a Parte Proprietaria.

8) L'irrigazione del fondo avverrà come sinora praticata, con oneri a carico del conduttore, il quale rinuncia sin d'ora a pretendere da Parte Proprietaria diminuzione del canone di affitto o indennizzi e risarcimenti di sorta in caso di carenza o mancanza d'acqua per abbassamento delle falde, siccità o qualsivoglia altro motivo o causa non imputabile a Parte Proprietaria.

9) E' vietato alla parte Affittuaria compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia ad eventuali altri utilizzatori del compendio. Parte affittuaria si intende soggetta, per ciò che la riguarda, a tutte le leggi, i regolamenti ed ordinamenti di Polizia Urbana e di Pubblica sicurezza e, quindi, si obbliga espressamente a tenere indenne l'Agazia da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.

La parte Affittuaria si impegna a tenere completamente sollevata ed indenne l'Amministrazione demaniale da qualsiasi danno, azioni o ragioni che possano essere avanzate da parte di terzi in rapporto all'utilizzazione da esso fatta del bene in affitto o in conseguenza dell'affitto di che trattasi.

10) La Parte Affittuaria dichiara, con la propria firma in calce al presente accordo, che al momento del rilascio del fondo per la data sopra prevista nulla le sarà dovuto dalla Parte Proprietaria a qualsivoglia titolo: durata, proroghe, canoni, migliorie, eccetera.

11) La Parte Affittuaria, al fine di ottenere il rinnovo del presente contratto, è tenuta a comunicare tale intenzione tramite lettera scritta, entro e non oltre otto mesi dalla scadenza pattuita, a mezzo di istanza da produrre alla Direzione Regionale Veneto dell'Agazia del Demanio. In mancanza, al termine previsto dal presente contratto, il bene dovrà essere rilasciato libero da persone e cose.

12) L'Agazia del Demanio, tramite proprio personale, avrà libero accesso sul fondo per controllarne lo stato. L'Agazia ha inoltre facoltà di disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti da Parte Affittuaria nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Durante i termini prefissati per le aste che l'Agenzia decidesse di bandire, tutti i partecipanti alle aste medesime, potranno accedere al bene.

13) Tutti i sopra estesi patti sono fra loro correlativi, sicché l'eventuale inosservanza anche d'uno solo di essi darà diritto alla controparte all'immediata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., restituzione del fondo alla Parte Proprietaria e ciò senza pregiudizio di richiesta per eventuali danni.

14) Tutte le spese del presente contratto, comprese le imposte di bollo (se dovute) e di registro, sono a carico della Parte Affittuaria.

15) Il presente contratto di affitto è fin d'ora vincolante per l'affittuario, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

16) L'Agenzia del Demanio può procedere, con il termine di preavviso di sei mesi, al recesso del contratto di affitto in caso di sopravvenienza di esigenza di carattere governativo.

17) Il ritardo nel pagamento superiore a sei mesi produce la risoluzione *ipso jure* ed *ipso facto* del contratto senza alcun diritto per l'affittuario che sarà tenuto al pagamento del canone scaduto ed anche degli interessi di mora al tasso di interesse legale.

18) Per tutte le altre disposizioni non previste nel presente atto, le parti si rimettono alle disposizioni legislative vigenti.

19) I dati personali forniti saranno trattati dall'Agenzia del Demanio (infra anche "Agenzia") esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente contratto.

Titolare del trattamento è l'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini n. 38 – 00187 Roma.

L'Agenzia del Demanio tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per la durata del contratto e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui l'Agenzia è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

L'Agenzia del Demanio non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

L'Agenzia del Demanio potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà dell'interessato esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it.

L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati personali a Lui riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento ha il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

20) Per le eventuali controversie in dipendenza del presente contratto potrà essere adita la competente Autorità Giudiziaria. Prima di procedere all'avvio di un eventuale procedimento contenzioso dovrà essere obbligatoriamente effettuato un tentativo di conciliazione bonaria presso la sede della Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, del quale dovrà essere redatto apposito verbale.

21) A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- la Parte Proprietaria presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Direzione Veneto in Venezia Mestre, Via Borgo Pezzana n. 1 (PEC dre_veneto@pce.agenziademanio.it);

la Parte Affittuaria in xxxxxxxx (xxx), in xxxxxxxxxxxxxxxx (PEC xxxxxxxxxxxxxxxx) con espressa avvertenza che ogni cambio dovrà essere comunicato con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro trenta giorni da quando si è verificato l'evento; la mancata comunicazione comporta la decadenza dal contratto e l'incameramento dei depositi cauzionali.

Letto, confermato e sottoscritto:

Per l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto

Parte Affittuaria

Il Sig. xxxxxxxx ed Il Sig. xxxxxxxx nella loro qualità anzidetta di rappresentanti di categoria, appongono le proprie firme al presente accordo che ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82 produce effetti derogativi alle norme di Leggi vigenti, avendo constatato che le Parti hanno trovato nell'accordo, così come stipulato, un loro adeguato equilibrio economico.

Il Rappresentante di parte affittuaria:

Il Rappresentante della proprietà:

Ai sensi degli artt 1341 e 1342 cc, l'affittuario dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli esplicitamente con particolare riguardo ai punti 6 (divieto di subaffitto), 2,7,9 (esonero responsabilità e manleva), 13 (risoluzione del contratto) e 16 (recesso).

Firma della parte affittuaria

