

## CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

*(è prescritta l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria)*

**1)** Con la presente scrittura privata \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, unitamente agli altri proprietari \_\_\_\_\_, concede in affitto a (1) \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, che accetta per sé, suoi eredi, parenti ed affini abitualmente conviventi ed aventi causa il fondo rustico sito in \_\_\_\_\_ località \_\_\_\_\_, censito al Catasto Terreni di \_\_\_\_\_ al mapp. \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_.

**2)** La durata dell'affitto è di anni \_\_\_\_\_ a decorrere dal \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_.

**3)** In mancanza di disdetta di una delle parti da inviarsi almeno un anno prima della scadenza contrattuale con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o altro mezzo equipollente, il contratto di affitto si intenderà rinnovato per un uguale periodo di durata pari a quanto pattuito all'art. 2 della presente scrittura.

**4)** Il canone di affitto determinato in Lire \_\_\_\_\_ annue calcolato ex legge 12.6.62, n. 567 ed ex legge 3.5.82, n. 203 è pagabile in due rate semestrali presso il domicilio del locatore o nel luogo concordemente pattuito dalle parti.

**5)** Con la presente scrittura l'affittuario si assume il rischio dei casi fortuiti ordinari e conseguentemente lo stesso non avrà diritto ad alcuna riduzione del fitto ex art. 1637 c.c.

**6)** È fatto espresso divieto all'affittuario di subaffittare il fondo locato o di cedere a qualsiasi titolo il presente contratto; la violazione del divieto posto deve essere fatta valere solo dal locatore, entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuto a conoscenza e determinerà la risoluzione del contratto, in ottemperanza a quanto disposto ex art. 21 legge 203/1982.

**7)** All'inizio della locazione, il locatore consegnerà all'affittuario le scorte vive e morte esistenti sul fondo. Di tale conseguenza l'affittuario ne darà atto sottoscrivendo una scrittura privata che costituirà parte integrante del presente contratto: nella stessa sarà contenuto l'inventario delle sopradette scorte secondo le norme stabilite dal Codice Civile.

Le parti si atterranno a tali norme anche per quanto concerne la custodia, la conservazione e, alla scadenza del contratto, la restituzione del fondo.

**8)** All'inizio dell'affitto, in presenza di una persona competente in materia, scelta concordemente dalle parti contraenti, saranno formati i testimoniali di stato dei fondi.

**9)** Il fondo oggetto del contratto sarà tenuto e coltivato dall'affittuario secondo le regole del buon padre di famiglia.

Il conduttore si impegna a seguire le norme di tecnica agraria più opportune per quanto concerne le rotazioni, le concimazioni ed i lavori agricoli. Il locatore si riserva di esaminare personalmente o attraverso persona di sua fiducia che l'affittuario osservi tutti gli obblighi che gli incombono a termine del presente contratto e a sensi di legge.

L'affittuario si impegna a seguire le eventuali direttive del locatore, riconoscendo l'interesse primario del locatore alla buona conservazione del fondo.

**10)** L'affittuario si obbliga ad eseguire a sue spese tutte le riparazioni ordinarie, mentre il locatore si obbliga ad eseguire le riparazioni straordinarie sempre che queste non siano attribuibili a colpa o negligenza del conduttore.

**11)** Le imposte, tasse, tributi relativi alla proprietà dei fondi locati saranno a carico esclusivo del locatore: essi verranno anticipati e pagati dal conduttore, al quale saranno rimborsati dal locatore, quando il pagamento degli stessi sia regolarmente documentato, in occasione della corresponsione delle rate del canone di affitto.

**12)** La riconsegna dei fondi, alla scadenza contrattuale, sarà accompagnata da apposito verbale di riconsegna e di accertamento redatta dalle parti.

**13)** I miglioramenti, le addizioni, le trasformazioni relative al fondo che entrambe le parti vorranno porre in essere dovranno essere attuate e saranno disciplinate ai sensi degli artt. 16-20 della legge 3 maggio 1982 n. 203 sia per quanto riguarda la loro attuazione, sia per gli effetti che ne conseguiranno in relazione alla natura qualora incidano su clausole del presente contratto.

**14)** È facoltà dell'affittuario recedere dal contratto: costituisce suo onere comunicarlo al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con mezzo equipollente almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

**15)** La risoluzione del contratto di affitto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempienza contrattuale inerente la normale e razionale coltivazione del fondo, la conservazione e manutenzione del fondo stesso e delle relative attrezzature, la instaurazione di rapporti di subaffitto e/o di subconcessione, il pagamento del canone. Devono

essere osservate, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, le disposizioni ex art. 5 legge 203/1982 che si intendono qui integralmente trascritte.

**16)** Nel caso di morte dell'affittuario, le parti avranno diritto di recedere dal contratto nei limiti ed ai sensi dell'art. 1627 c.c.

**17)** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si farà riferimento alle leggi speciali in materia, al Codice Civile, agli usi e alle consuetudini locali in materia .

**18)** La spesa della presente scrittura, nonché la relativa registrazione è posta a carico dell'affittuario.

li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

\_\_\_\_\_

L'AFFITTUARIO

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del c.c. si approvano specificamente le clausole: 4) canone -- 6) divieto di subaffitto -- 9) oggetto del contratto -- 10) riparazioni.

IL LOCATORE

\_\_\_\_\_

L'AFFITTUARIO

\_\_\_\_\_