

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA
LEGGE 203 DEL 03 MAGGIO 1982.**

Atto esente da bollo ai sensi del DPR 30.12.82, n 955 GU del 30.11.82, n. 359.

Il giorno 7 del mese di novembre dell'anno 2019, presso la sede della Fondazione
Universitaria Maruffi Roma Tre

T R A

- da una parte la **Fondazione Universitaria Maruffi Roma Tre** con sede in Roma,
Via Ostiense n. 159, codice fiscale 1021141006, rappresentata dal Presidente pro-
tempore e come tale, legale rappresentante prof. Luca Pietromarchi, Rettore
dell'Università degli Studi Roma Tre, nominato con Decreto del Ministero
dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca il 30.10.2017, nato a Roma il
.13.06.1959, CF PTRLCU59H13H501D, domiciliato, per la carica ove sopra,
assistito ai sensi dell'art. 45 L.203/1982 dal sig. Francesco Sossi del sindacato
Coldiretti Roma in rappresentanza dei proprietari con beni in affitto,
successivamente chiamata "parte concedente"

E

dall'altra parte, la **Società Agricola "L'Oro delle Donne"** con sede in Viale
Giuseppe Mazzini 20, Marino (Roma), C.F. 90065950587 P.IVA 10461881004, in
persona del proprio rappresentante legale sig. Mauro Gargano, nato a Marino (Rm)
il 12/06/1960, residente a Marino (Rm) 00047, V.le G. Mazzini 20, CF
GRGMRA60H12E958Y, assistita ai sensi dell'art. 45 L.203/1982 dal sig. Stefano
Rosu per conto della Coldiretti di Roma in rappresentanza degli affittuari,
successivamente chiamata "parte affittuaria"

Si conviene quanto segue:

AGENZIA
DELLE
ENTRATE
PROVINCIALI
E TERRITORIALI
DELLA
REGIONE
LAZIO
N. 48
31
08/04/2020
E. 67,00
IL DIRETTORE



28
lef

lu
San

P R E M E S S O C H E

- la parte concedente è proprietaria di un fondo rustico ubicato nel Comune di Ciampino, già frazione del Comune di Marino, località Sassone, con accesso da Via Doganale - Villa Senni, via dei Laghi km 2,750, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Marino al foglio 12, particelle: 9, 10,11,29,31,32,70,76,77,78,79,1023,1025,1072,1187,1199,1202,1204,1208, per una superficie di circa 9,5 ettari di cui mq 92.579 adibiti a coltivazioni dell'ulivo e mq 2.460 adibiti a bosco alto;
- la parte concedente non ha le capacità tecniche e imprenditoriali per poter gestire utilmente il fondo e che pertanto interesse primario è quello che il fondo sia sfruttato utilmente e non si deteriori;
- la parte affittuaria ha avanzato richiesta di concessione in affitto dei terreni su indicati per svolgere attività agricola;
- le parti, intervenute alla stipula del presente contratto, dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari ed in particolare circa le norme della legge 203/82, che regolano la durata, la misura del canone, la disciplina dei miglioramenti, ecc.;
- i rappresentanti sindacali, interpretando la comune volontà delle parti comparenti e constatato l'interesse della parte affittuaria di ottenere la concessione dei terreni per lo svolgimento dell'attività agricola, si danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che il sopra citato Sindacato Provinciale di categoria assolve statutariamente;

- i rappresentanti sindacali, pertanto, hanno proposto la stipula del contratto in deroga alla richiamata normativa di cui alla legge 203/82 precisando che la validità delle intese raggiunte è riconosciuta dagli artt. 23 e 29 della legge n.11 del 11/02/71, nonché dagli artt. 45 e 58 della legge 203/82.

T A N T O P R E M E S S O

Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto appresso:

- 1) La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 2) La parte concedente, nella sua qualità di proprietaria, concede in affitto i terreni alla parte affittuaria come descritti in premessa.
- 3) La parte affittuaria dichiara di accettare l'affitto alle condizioni pattuite, di conoscere i terreni e di ritenerli idonei alle coltivazioni agricole; dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 203/82, ad ogni ipotesi di indennizzo di cui agli artt. 43 e 50 della legge 203/82, sia al diritto di esecuzione di qualsiasi miglioramento ai sensi degli artt. 16 e seguenti sempre della legge 203/82, sia infine ed in generale ad ogni diritto che potesse spettarle in relazione alla predetta L. 203/82 e/o altra legge in materia di patti agrari che contenesse disposizioni in contrasto con le clausole di cui al presente contratto.
- 4) La parte affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto della presente convenzione con la diligenza del buon padre di famiglia, si obbliga a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria.
- 5) È fatto divieto alla parte affittuaria di sub affittare, di concedere ad altri il godimento, di tutti o parte dei terreni per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di trasferire ad altri il presente

contratto, di apportare modifiche allo stato dei luoghi, di attuare addizioni o miglioramenti se non espressamente autorizzati previo accordo scritto tra le parti. In caso contrario, i miglioramenti restano a beneficio del fondo, con l'espressa e dichiarata rinuncia della parte affittuaria ai diritti di legge in materia.

6) La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative ai fondi da essa presi in affitto e dichiara inoltre di assumersi i rischi dei mancati raccolti derivati da avversità atmosferiche.

7) La durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 203/82, viene concordemente fissata in anni 4 (quattro) a decorrere dalla data del 1° gennaio 2020 per terminare il 31 dicembre 2023, senza alcuna necessità di disdetta che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge 203/82. Alla scadenza la parte affittuaria dovrà rilasciare improrogabilmente i terreni oggetto del presente contratto libero da cose, animali e persone, nella piena disponibilità della parte concedente senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere e a pretendere per il rapporto di affitto esistito, salvo la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

8) Tenuto conto che, a seguito dell'eccezionale ondata di freddo manifestatasi nel febbraio 2018, le piante di ulivo hanno subito danni evidenti tali da rendere necessario un piano di risanamento drastico delle piante più danneggiate e di fertilizzazione dell'intero uliveto che risulta al momento improduttivo, le parti convengono che il canone di affitto venga determinato dal 1.01.2020 al 31.12.2023 nella misura di euro 100,00 annui da corrispondere entro il 28 febbraio di ciascun anno mediante bonifico bancario sul C/C intestato a "Fondazione Maruffi Roma Tre" presso il Banco BPM - IBAN IT61G0503403207000000013421.

Qualora nel corso del quadriennio, con perizia tecnica prodotta da un agronomo esperto e abilitato, si attestasse nuovamente la produttività del fondo rustico, si potrà procedere alla stipula di un addendum in cui l'importo del canone sarà ridefinito.

9) In caso di mancato rilascio del fondo, eventualmente dopo la raccolta dei frutti pendenti, la parte affittuaria si obbliga a pagare a favore della parte concedente una penale di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il danno ulteriore.

10) Il ritardo di tre mesi del pagamento del canone, comporta l'automatica risoluzione del contratto, come ogni clausola non osservata del presente atto è da ritenere essenziale e, conseguentemente, motivo di risoluzione del contratto.

11) La registrazione e le relative spese del presente contratto sono a carico di ciascuna parte nella misura del 50%;

12) Ogni modificazione del presente contratto, dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali cui rispettivamente aderiscono. In caso di insorgenti controversie, le parti si impegnano ad avvalersi dell'azione conciliativa della Federazione Provinciale Coldiretti di Roma prima di adire le vie legali; in caso di esito negativo, le parti riconoscono valido il Foro di Roma.

In conformità di quanto sopra, i rappresentanti delle rispettive organizzazioni di categoria sottoscrivono il presente accordo ai sensi dell'art. 45 della legge 203 del 03/05/82.

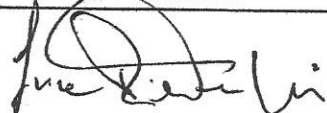
Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra.

- p. la Parte Concedente

- p. la Parte Affittuaria

Prof. Luca Pietromarchi

Sig. Mauro Gargano



5

