

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI
DELL'ARTICOLO 23 DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME
SOSTITUITO
DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203.**

CESENA, addì, 11/11/2025

TRA

Il Signor _____, nato a Cesena il 19/08/1965, domiciliato a _____ nella
sua qualità di legale rappresentante della società:
Agr. a responsabilità limitata, con sede legale in Castrocaro Terme e Terra
del Sole (FC) _____ PEC:
_____ proprietaria di terreni agricoli siti in Castrocaro
Terme e Terra del Sole (FC), domiciliato per la carica presso la sede
sociale, di seguito, per brevità, parte concedente, assistita per sua espressa
e manifesta richiesta, dal sig. _____ rappresentanza di

E

il Signor _____, nato a Forlì (FC) il 09/11/1968, residente a _____
_____, in qualità di legale rappresentante della società
agricola _____
_____ domiciliato per la carica presso la residenza di seguito,
per brevità, parte affittuaria, assistita per sua espressa e manifesta
richiesta, dal sig. _____

PREMESSO

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

- 1) Terreni al N.C.T. del Comune di Castrocaro e Terra del Sole al foglio 19:
 - particella 154 della superficie complessiva di Ha 01.58.00 catastali
qualità seminativa arborea,
 - particella 155 della superficie complessiva di Ha 00.36.50 catastali
qualità laghetto/palude/stagno,



- particella 110 della superficie complessiva di Ha 00.01.74 catastali qualità pascolo arboreo e di Ha 00.02.46 catastali qualità vigneto,
- particella 107 della superficie complessiva di Ha 00.01.48 catastali qualità seminativo arboreo,
- particella 116 della superficie complessiva di Ha 00.39.18 catastali qualità seminativo arboreo,
- particella 118 della superficie complessiva di Ha 00.65.19 catastali qualità seminativo,
- particella 125 della superficie complessiva di Ha 00.14.50 catastali qualità vigneto e di Ha 00.07.71 catastali qualità incolto produttivo,
- particella 127 della superficie complessiva di Ha 00.15.00 catastali qualità seminativo arboreo e di Ha 00.01.84 catastali qualità incolto produttivo,
- particella 129 della superficie complessiva di Ha 00.02.00 catastali qualità vigneto,
- particella 134 della superficie complessiva di Ha 00.10.00 catastali qualità frutteto, di Ha 00.20.00 catastali qualità vigneto e di Ha 00.66.22 catastali qualità incolto produttivo,
- particella 138 della superficie complessiva di Ha 00.07.50 catastali qualità vigneto, di Ha 00.15.00 catastali qualità seminativo arboreo e di Ha 00.12.88 catastali qualità incolto produttivo,
- particella 12 della superficie complessiva di Ha 02.09.40 catastali qualità seminativo e di Ha 02.03.30 catastali qualità vigneto,
- particella 25 della superficie complessiva di Ha 09.09.07 catastali qualità seminativo,
- particella 28 della superficie complessiva di Ha 00.07.47 catastali qualità seminativo e di Ha 00.08.63 catastali qualità pascolo arboreo,
- particella 56 della superficie complessiva di Ha 00.62.03 catastali qualità seminativo e di Ha 00.06.47 catastali qualità pascolo arboreo,
- particella 62 della superficie complessiva di Ha 00.26.53 catastali qualità seminativo e di Ha 00.32.44 catastali qualità pascolo arboreo,
- particella 120 della superficie complessiva di Ha 04.20.00 catastali qualità vigneto e di Ha 01.39.42 catastali qualità seminativo,
- particella 161 della superficie complessiva di Ha 03.82.00 catastali qualità vigneto;

e quindi per complessivi Ha 28.53.96



- che la parte concedente si trova in stato di crisi e intende rivolgersi all'*Organismo di Composizione della Crisi (OCC) della Romagna* per individuare una soluzione idonea alla gestione della stessa, anche mediante eventuale accesso alla procedura di Liquidazione Controllata;
- che, in tale contesto, la parte concedente intende concedere in affitto il fondo rustico ad un valore simbolico, in considerazione sia del perdurante periodo di crisi del settore vitivinicolo sia del fatto che l'andamento economico della società negli ultimi cinque esercizi è stato costantemente in perdita;
- che la finalità dell'affitto è conservativa e di presidio: mantenere il fondo coltivato e curato (ivi comprese le potature), prevenire il degrado e/o atti vandalici e salvaguardare il valore delle vigne e degli immobili, in modo da consentire, nell'ambito della procedura, l'espletamento di eventuali procedure competitive per la vendita del complesso aziendale e del complesso immobiliare;
- che 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 consentire alla parte affittuaria 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 dagli 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.

Art. 2) La parte concedente affitta alla parte affittuaria, che accetta, i terreni come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta tali condizioni e patti e dichiara di conoscere i terreni.

Art. 3) La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 gennaio 2026 e scadenza al 31 dicembre 2026 prorogabile di anno in anno se non interverrà disdetta da inviarsi almeno 3 mesi prima della scadenza del contratto.

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 possesso 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.

Art. 4) Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni, secondo le condizioni ed i termini previsti dalla citata disposizione di legge.

Art. 5) Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 500,00 (cinquecento/00). L'operazione è esente IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8, Dpr 633/1972.

Il canone dovrà essere versato entro il 30 dicembre di ogni anno tramite bonifico bancario, sul seguente conto corrente: IT 77 L08852 23901 009010295117, intestato alla parte concedente.

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

Art. 6) In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto delle procedure previste dalla citata disposizione di legge.

Art. 7) La parte affittuaria si obbliga a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia e a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria,



nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi.

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 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. 8) 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 sub concedere 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.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente 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) La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi, purché 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. La parte concedente autorizza fin d'ora la parte affittuaria ad eseguire i suddetti interventi senza che, pertanto, sia necessario un ulteriore atto d'assenso in occasione della effettiva realizzazione degli stessi.

In deroga all'articolo 17 della legge n. 203 del 1982, alla parte affittuaria che ha eseguito le opere di cui al presente articolo non verrà corrisposta l'indennità prevista dalla citata norma, corrispondente all'aumento di valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti effettuati dalla stessa e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato.

La parte affittuaria dichiara di essere stata compiutamente edotta del significato della deroga di cui al periodo precedente dal rispettivo rappresentante sindacale intervenuto nella stipula del presente contratto.



Art. 10) Le parti prevedono di poter risolvere anticipatamente il presente contratto con preavviso da inviare entro 3 (tre) mesi a mezzo pec all'altra parte. Non sarà riconosciuto alcun indennizzo anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

Art. 11) La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei terreni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

Art. 13) Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono dovute dalle parti contraenti secondo la vigente disciplina fiscale.

Art. 14) Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa.

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.

Art. 16) Per espletare l'attività di assistenza sindacale necessaria ai fini della validità del presente contratto, il conferimento dei dati personali è obbligatorio per consentire al mandatario/ai mandatarî, in qualità di Titolare/Titolari del trattamento, di eseguire la propria prestazione di assistenza ai sensi dell'articolo 45 della legge n. 203 del 1982. La raccolta dei dati delle parti contraenti avverrà in modalità cartacea ed informatica. I dati anagrafici, catastali, bancari e fiscali saranno raccolti al momento della sottoscrizione e saranno conservati al solo fine di adempiere al contratto e alle prescrizioni di legge (assistenza sindacale per la stipula del contratto di affitto in deroga) e saranno cancellati in esito all'esecuzione del mandato, fatti salvi gli adempimenti normativi richiesti. Ciascuna delle parti contraenti potrà esercitare i diritti di cui agli articoli 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679 rivolgendosi al Titolare/ai Titolari.

Art. 17) Considerato che il presente contratto di affitto avviene in una fase preparatoria, in quanto la proprietà del fondo intende rivolgersi all'Organismo di Composizione della Crisi (OCC) della Romagna per individuare una soluzione idonea alla gestione della stessa e che il complesso immobiliare potrà essere oggetto di successiva vendita competitiva, le parti convengono quanto segue:



1. Valorizzazioni delle anticipazioni/indennità colturali. L'aggiudicatario del complesso immobiliare, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, dovrà corrispondere, a titolo di anticipazioni e/o indennità colturali, un importo per ettaro determinato secondo le seguenti valorizzazioni:

- Vigneto – prima della potatura: € 0,00/ha;
- Vigneto – fino al germogliamento (indic. 1° aprile): oneri di potatura, concimazione, lavorazioni suolo autunnali e sovesci: € 1.350,00/ha;
- Vigneto – tra germogliamento e 15 giugno: oneri di potatura, concimazione, lavorazioni suolo autunnali, sovesci, avvio trattamenti e concimazioni fogliari, gestione del suolo: € 2.200,00/ha;
- Vigneto – tra 15 giugno e raccolta: oneri di potatura, concimazione, lavorazioni suolo autunnali, sovesci, trattamenti e concimazioni fogliari, gestione del suolo: € 3.500,00/ha;
- Oliveto – dopo potatura e sino alla raccolta: € 200,00/ha.

Le parti convengono che tali importi rappresentano valorizzazioni indicative e potranno essere oggetto di adeguamento/aggiornamento in sede di stima definitiva o di aggiudicazione del complesso immobiliare/aziendale.

2. Rilascio su richiesta della procedura/aggiudicatario. In considerazione delle premesse e dell'eventuale accesso della parte concedente all'OCC della Romagna, la parte affittuaria si impegna a rilasciare e riconsegnare il fondo rustico libero da persone e cose entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla ricezione di semplice richiesta scritta, formulata dal rappresentante della procedura che verrà aperta ovvero dall'aggiudicatario del complesso immobiliare e/o aziendale, anche a mezzo PEC.
3. Effetti dell'interruzione anticipata e diritto alle anticipazioni/indennità. La richiesta di cui al comma 2 comporta la cessazione anticipata del contratto senza penali né ulteriori indennizzi in favore dell'affittuaria, fermo restando, in ogni caso, il diritto dell'affittuaria a vedersi riconosciute dall'aggiudicatario le anticipazioni e/o indennità colturali per ettaro determinate come da valorizzazioni di cui al comma 1, eventualmente aggiornate in sede di stima definitiva o in sede di aggiudicazione.



4. Deroga e rinunce. L'affittuaria rinuncia espressamente ad eccepire la durata minima legale e accetta la presente clausola risolutiva convenzionale, quale pattuizione essenziale del contratto in deroga ex art. 23 l. 11/1971 e art. 45 l. 203/1982.

Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Le Organizzazioni professionali agricole sono intervenute nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alla parte concedente ed alla parte affittuaria dai soggetti sopra indicati i quali sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982. Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'articolo 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti per integrale accettazione.

La parte concedente



47011 CASTROCARO TERME (FC)

La parte affittuaria



I rappresentanti delle Organizzazioni professionali agricole





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 21/01/2026 alle ore 07:04 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 26012107043657481 il file

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale :
denominazione :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 67,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 21/01/2026



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di FORLI'
Codice Identificativo del contratto TGP26T000375000KB

In data 21/01/2026 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 26012107043657481 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da e trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 21/01/2026 al n. 000375-serie 3T
e codice identificativo TGP26T000375000KB.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 1222153
Durata dal 01/01/2026 al 31/12/2026 Data di stipula 11/11/2025
Importo del canone 500,00 n.fogli 2 n.copie 1
Tipologia: Affitto fondo rustico
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:	67,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata	
Imposta di registro	67,00 Imposta di bollo 0,00
Sanzioni registro	0,00 Sanzioni bollo 0,00
Interessi	0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat.	Rendita cat.	190,72
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI		
Ubicato nel comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE		Prov. FC
LOCALITA' N.A.		
-N.progr. 002 Categoria cat.	Rendita cat.	3,23
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI		
Ubicato nel comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE		Prov. FC
LOCALITA' N.A.		
-N.progr. 003 Categoria cat.	Rendita cat.	258,22
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI		
Ubicato nel comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE		Prov. FC
LOCALITA' N.A.		
-N.progr. 004 Categoria cat.	Rendita cat.	11,73
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI		
Ubicato nel comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE		Prov. FC
LOCALITA' N.A.		

n.b. sono presenti piu' di quattro immobili.

Li, 21/01/2026



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 26012107043657481

NOME DEL FILE :

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001		-----