

PERIZIA TECNICA DI STIMA
CASCINA MIRANDOLA
Bagnolo Mella (BS) – Via Lama Sud civ. 11

ALLEGATO 6
Contratto di Locazione

Bagnolo Mella, 13 novembre 2025

Il Tecnico Abilitato
Ing. Giorgio Castelvvedere
documento firmato digitalmente

Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 della Tabella All. B, prevista dall'art. 28 del DPR 955/1982.

**CONTRATTO DI AFFITTO STIPULATO A MEZZO DI ACCORDO AI SENSI
DELL'ART. 45 LEGGE N. 203/1982**

Oggi, 17 ottobre 2025 presso la sede dell'Unione Provinciale Agricoltori di Brescia, sono convenuti i Signori:

PARTE PROPRIETARIA

Fondazione Casa di Riposo R.S.A. Paolo VI° Onlus con sede in Via Achille Pedrocca, 7 25021 Bagnolo Mella (BS) - Codice Fiscale 01121330177 rappresentata all'uopo dal presidente protempore signor **Angiolino Molinari** nato a Bagnolo Mella (BS) il 28/07/1951 residente in Via Tagliamento, 25021 Bagnolo Mella (BS) Codice Fiscale MLNNLN51L28A569C

PARTE CONDUTTRICE

Azienda Agricola Bersaglio di Scalvini Italo e Figli Società Semplice Agricola con sede in Via Lama sud, 4 25021 Bagnolo Mella (BS) Codice Fiscale e P.IVA 01996310981 in persona del socio contitolare signor Scalvini Tiberio nato a Bagnolo Mella (BS) il 10/04/1962 residente in Via Lama Sud, 5 25021 Bagnolo Mella (BS) - Codice Fiscale SCLTBR62D10A569Q

PREMESSO:

- che oggetto del presente accordo è il fondo agricolo composto da terreni e fabbricati rurali denominato 'Cascina Mirandola' sito in Comune di **Bagnolo Mella** della superficie complessiva di Ha **28.93.40** pari a circa **89,00** Più Bresciani, catastalmente

identificato come segue:

Comune	Fog	Map	Sub	Sup.cat.	R.Domin.	R.Agrario
Bagnolo Mella	31	69		0,3170	22,10	16,37
Bagnolo Mella	31	70		24,7490	1981,17	2045,08
Bagnolo Mella	31	123		3,1830	254,80	263,02
Bagnolo Mella	31	64		0,6850 su cui insistono i seguenti		

fabbricati rurali

Bagnolo Mella	31	64	1	Cat. A/4 Euro 120,85
Bagnolo Mella	31	64	2	Cat. A/4 Euro 174,56
Bagnolo Mella	31	64	3	Cat. A/4 Euro 441,05
Bagnolo Mella	31	64	4	Cat. D/10 Euro 2.368,00
Bagnolo Mella	31	64	5	Cat. F/2

che le parti dichiarano di ben conoscere;

- che detto fondo è condotto in affitto dalla parte conduttrice in forza di contratto ex art. 45 L. 203/82 sottoscritto il 7 aprile 2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio territoriale di Brescia 2 in data 28 aprile 2020 al n. 2647 Serie 3T che pone a termine il rapporto alla data del 10 novembre 2025;

- che la parte conduttrice ha chiesto alla parte proprietaria di poter proseguire nella conduzione in affitto del fondo in oggetto;

- che la parte proprietaria acconsente alla richiesta, a condizione che tutte le clausole contrattuali siano formalizzate con l'intervento e l'assistenza dei rispettivi

rappresentanti professionali di categoria, che con la loro firma legittimano l'accordo;

- che la parte conduttrice dichiara di essere a perfetta conoscenza della volontà della parte proprietaria di alienare il fondo di cui trattasi nel corso della durata del presente contratto;

premesso che tutto ciò costituisce parte integrante e sostanziale delle pattuizioni che seguono,

si stipula e si conviene quanto segue:

1) Con la sottoscrizione del presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 45 Legge n. 203/1982, la parte proprietaria, da' e concede in semplice affitto e non altrimenti alla parte conduttrice, che allo stesso titolo accetta ed assume, il fondo in premessa identificato della superficie complessiva di circa 89,00 Più Bresciani.

2) La durata del presente contratto, viene concordemente stabilita ed accettata dalle parti, in deroga all'art. 1 e/o 22 Legge n. 203/1982, in anni 1 (uno) con decorrenza dalla **11 novembre 2025** e con termine al giorno **10 novembre 2026**. In tale data la parte conduttrice, si impegna per sé, successori ed altri aventi causa, a porre nella piena e completa disponibilità della proprietà, libero da persone e cose sue e/o di terzi, l'intero fondo in oggetto, ovviamente senza alcun indennizzo, senza bisogno di alcuna disdetta, in deroga al disposto dell'art. 4 L. 203/82, intendendosi comunque questa

come data ed accettata ora per allora e senza altre formalità. Nessuna ipotetica eccezione comunque motivata potrà consentire all'affittuale di restare nel godimento del fondo oltre la prevista scadenza del 10 novembre 2026, avendo le parti considerato, nel contesto dell'accordo, essenziale e di rigore il predetto termine.

Pertanto alla predetta data del 10 novembre 2026, la proprietà sarà immessa nel possesso e detenzione esclusivi dell'intero fondo di cui trattasi automaticamente e senza alcuna formalità, potendo di fatto rioccupare il fondo stesso.

La parte conduttrice dichiara di essere a perfetta conoscenza che la parte proprietaria procederà alla alienazione dell'intero fondo di cui trattasi nel corso della durata contrattuale.

3) Considerando le caratteristiche dei terreni in oggetto, tenuto conto della loro fertilità, il canone fittalizio, in deroga agli artt. 9 e seguenti, Legge n. 203/1982, viene concordemente stabilito ed accettato dalle parti nella somma di denaro pari a **Euro 350,00** (trecentocinquanta/00) al più pari a un importo di **Euro 31.150,00** (trentunomilacentocinquanta/00) complessivi annui. Tale somma dovrà essere versata al domicilio della parte proprietaria in due rate posticipate con scadenza la prima, quale acconto, al 30 giugno e la seconda, a saldo, al 10 novembre di ogni anno di affittanza.

4) Ai soli effetti dell'imposta di registro, il canone

fittalizio per l'intera durata del rapporto di affittanza, si dichiara in **Euro 31.150,00** (trentunomilacentocinquanta/00), le cui spese di registrazione si intendono a carico per metà tra le parti.

5) Per quanto concerne l'acqua di irrigazione resta inteso che sia le taglie ordinarie che quelle straordinarie sono a totale carico della parte conduttrice.

6) Si da' atto tra le parti che la porzione a Nord del fabbricato rurale afferente il fondo di cui trattasi si trova attualmente in normali condizioni di manutenzione e conservazione ed è dichiarato dalla parte conduttrice atto all'uso predestinato, mentre la restante parte è in malridotte condizioni e non utilizzabile. Per l'intera durata contrattuale la parte conduttrice si impegna ad eseguire con diligenza e tempestività tutte le manutenzioni ordinarie necessarie al mantenimento del medesimo stato dei fabbricati.

La parte conduttrice si impegna ed obbliga altresì diligentemente alla sorveglianza, conservazione e manutenzione di tutte le ragioni, confini, strade, canali, usi, etc. del fondo non permettendo usurpazioni o introduzioni di servitù passive a carico degli immobili concessigli.

Resta inteso che tutte le opere di manutenzione ordinaria ai terreni ed ai manufatti di campagna saranno a carico della parte conduttrice, la quale si obbliga con la sottoscrizione del presente contratto ad eseguirle con perizia.

Eventuali nuove opere di trasformazione, addizione o miglioramenti fondiari e/o di manutenzione straordinaria che la parte conduttrice volesse eseguire nel corso dell'affittanza dovranno essere preventivamente ed esclusivamente autorizzate per iscritto dalla parte proprietaria. Tali opere una volta autorizzate dovranno essere eseguite a totale cura e spese della parte conduttrice ed al termine del rapporto saranno direttamente acquisite alla parte proprietaria senza per questo corrispondere indennizzo alcuno e ciò derogando espressamente il disposto degli artt. 16, 17 e 20 Legge 203/82.

7) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto alla parte conduttrice di subaffittare, 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 cedere ad altri il presente contratto.

8) Il mancato rispetto di tutto 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.

9) Le parti unitamente si danno atto di avere definito e chiuso ogni loro ragione di dare e di avere fino a tutt'oggi ed in particolare la parte conduttrice rinuncia anche ad ogni ripetizione di eventuali canoni pregressi versati oltre il limite previsto delle tabelle dell'equo canone per la provincia

di Brescia ed a qualsiasi indennizzo per qualsiasi ed eventuali migliorie apportate ai fondi e ai fabbricati tutti, dichiarando allo stesso tempo di non avere più nulla a pretendere dalla proprietà per qualsiasi titolo e rinunciando quindi espressamente ad avvalersi degli artt. 11, 14, 16 e 28 della Legge n. 11/1971.

10) Per tutto quanto non previsto nel presente, le parti fanno unitamente riferimento alla vigente legislazione, al Codice Civile ed al Capitolato per la conduzione dei fondi rustici nella provincia di Brescia, l'ultimo redatto in ordine di data. Ciascuna delle parti contraenti conviene e dà atto che il presente accordo è stipulato in deroga alle disposizioni di legge vigenti in materia di contratti di locazione di fondi rustici ed ai sensi dell'articolo 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982.

In particolare, pienamente a conoscenza dei disposti dell'articolo 45 della Legge n. 203/1982, le parti reciprocamente riconoscono, dichiarano e sottoscrivono quanto segue:

a. nella fase preventiva e dinamica della trattativa, diretta alla formazione dell'accordo, sono state ritualmente ed attivamente assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali di Categoria, intervenute a prestare l'attività di indirizzo e di consiglio nelle persone dei Signori: p.a.
Mario Migliorati, Segretario Sindacato Proprietari di Terre

Affittate di Brescia, in assistenza della parte proprietaria e p.a. **Giovanni Nulli**, Segretario della Federazione Provinciale Impresa Agricola Familiare - F.I.I.A.F. - articolazione dell'Unione Provinciale Agricoltori - Confagricoltura Brescia, in assistenza della parte conduttrice;

b. nella fase di assistenza sono state dettagliatamente informate dai rispettivi rappresentanti sindacali, più sopra individuati, di tutti i propri diritti, delle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola contenuta nel presente accordo e delle deroghe alle corrispondenti previsioni legali;

c. ai fini della formazione del consenso, considerano essenziale ogni clausola e patto del presente contratto ed in particolare quello della sua durata e delle deroghe alla Legge 203/1982, dichiarando che diversamente l'accordo non sarebbe stato concluso.

Con la firma del presente accordo, stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/1982, le parti rilasciano ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni Agricole Intervenute a prestare l'assistenza sindacale. Le parti dichiarano di aver ricevuto, contestualmente alla firma del presente contratto, l'informativa di cui all'articolo 13 del Reg. (UE) 2016/679 ed esprimono il loro consenso al trattamento dei dati personali per le finalità ivi precisate.

Letto, confermato e sottoscritto.

LA PARTE PROPRIETARIA

Meibler

LA PARTE CONDUTTRICE

Sacchi Toni

I rappresentanti sindacali dichiarano conformi alla volontà delle parti le deroghe alla normativa prevista dalla Legge 203/1982 contenute nel presente contratto, dandosi reciprocamente atto che il contratto, realizza un equilibrato assetto degli interessi delle parti e dalle categorie economiche da loro rappresentate e che hanno concorso al perfezionamento di detto accordo in ogni suo punto e clausola.

TIMBRO E FIRMA

Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria
SINDACATO PROPRIETARI TERRENI AFFITTATI
Unione Provinciale Agricoltori
Via Creta, 50 - 25124 BRESCIA

✓ IL PRESIDENTE

TIMBRO E FIRMA



CONFAGRICOLTURA
U. P. A. F.
Unione Provinciale Agricoltori
Via Creta, 50 - 25124 BRESCIA

✓ IL PRESIDENTE