

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE LAZIO 5 GENNAIO 2018 N. 1 (BUR 9 GENNAIO 2018, N.3)

TRA

il Dott. **Colonna Stefano**, nato a Roma (RM) il 28/08/1965 e ivi domiciliato in Piazza Santi Apostoli, 66 – Cod. Fisc. CLNSFN65M28H501D, **di seguito locatore/soggetto agricolo**

E

la **MDS RICEVIMENTI SRL** Unipersonale con sede Legale in Colleferro (RM) Via Casilina Km 49,450 snc Numero REA RM-1566221 Codice Fiscale e P.IVA 15064731001 nella persona del Suo Legale Rappresentante Sig. Micheli Giovanni, nato a Frosinone il 24/07/1981 e domiciliato per la carica in CECCANO (FR) in Via Colle S. Paolo, 5 C.A.P. 03023, Codice Fiscale MCHGNN81L24D810F **di seguito conduttore/soggetto connesso**

PREMESSO

che il dott. Colonna Stefano

- è proprietario dei terreni agricoli siti nel Comune di Paliano (FR), come di seguito specificati e identificati a formare un unico corpo come da allegati Sub. 1 (estratto di mappa catastale) e Sub. 2 (stralcio foto aerea), che sono parte integrante e sostanziale del presente contratto:
 - foglio 25 particella 80 (parte), per la parte contornata di colore rosso pari a HA 0.16.00;
 - foglio 25 particella 4 (parte), per la parte contornata di colore rosso pari a HA 0.09.42;
 - foglio 25 particella 67 (parte), per la parte contornata di colore rosso pari a HA 0.56.00;
 - foglio 17 particella 152 (parte), per la parte contornata di colore rosso pari a HA 1.02.00;
- è altresì proprietario dei fabbricati, attualmente già destinati ad attività agrituristica, siti nel Comune di Paliano (FR) e contraddistinti al Foglio 25 particella 4 e Foglio 17 particella 142, identificati così come di seguito:

Comune	Foglio	Particella	Indirizzo	Categoria	Rendita
Paliano	25	4	Contrada Polledrara snc piano T-1	D10	€ 8.356,76
Paliano	17	142	Contrada Polledrara snc piano T-1	D10	€ 8.356,76

- intende concedere in locazione, ai sensi del R.R. 5 gennaio 2018 n. 1, i terreni e i fabbricati sopra descritti, già utilizzati per attività agrituristiche consistenti nella somministrazione di pasti e bevande e nell'ospitalità rurale con alloggio in camere, al solo fine dell'esercizio delle attività integrate e complementari

finalizzate al sostegno diretto e indiretto del reddito dell'azienda agricola ed esclusa ogni diversa destinazione, quali la ricettività e il turismo rurale comprendenti la ricettività alberghiera svolta nel rispetto, tra l'altro, delle seguenti prescrizioni:

- per la somministrazione di pasti e bevande, nel rispetto della normativa vigente, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, di prodotti o di lavorati, che siano reperiti nella misura minima del 50 per cento per tipologia di prodotto prioritariamente presso l'azienda agricola del soggetto agricolo Colonna Stefano in rapporto di connessione, o, in subordine, presso le aziende agricole presenti nel territorio regionale, con preferenza per i prodotti tipici e tradizionali e per quelli a marchio DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA

1. Il locatore/soggetto agricolo Colonna Stefano concede in locazione al conduttore/soggetto connesso MDS RICEVIMENTI SRL Unipersonale, che accetta, le unità meglio descritte in premessa, ovvero i fabbricati, già utilizzati per l'attività di agriturismo e parzialmente arredati così come da fotografie controfirmate dalle parti e facenti parte essenziale del presente accordo, e i terreni per complessivi ettari 1.83.42, come risulta dall'estratto di mappa catastale per la parte con contorno di colore rosso (allegato Sub. 1) e dalla foto aerea (allegato Sub. 2), che sono parte integrante del presente atto.
2. La locazione ha inizio il **1°/11/2021** e terminerà il **31/10/2033** per una durata complessiva di anni 12 (dodici). Tali scadenze operano di pieno diritto e, alla data di scadenza, il conduttore/soggetto connesso dovrà rilasciare i fabbricati e i terreni in premessa liberi da persone e cose di sua pertinenza, intendendo non necessario inoltrare nessuna comunicazione di disdetta o preavviso di rilascio di cui, il conduttore/soggetto connesso stesso, sin d'ora esprime rinuncia. Tali scadenze, inoltre, si allineano a quanto previsto dal Regolamento Regionale del Lazio del 05/01/2018, n. 1 - Disposizioni attuative per le attività integrate e complementari all'attività agricola ai sensi e per gli effetti dell'art. 57 bis della Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e s.m.i.;
3. La locazione si concede, a corpo, per il canone complessivo di **€ 36.000,00 (trentaseimila/00) annui, di cui € 1.200,00 annui per l'insieme dei terreni agricoli e € 34.800 per i due fabbricati**, da pagarsi in rate mensili anticipate il giorno 5 di ogni mese di riferimento per **€ 3.000,00 (tremila/00) mensili, di cui € 100,00 mensili per l'insieme dei terreni agricoli e € 2.900,00 mensili per i due fabbricati**.
4. Per patto espresso tra le parti, e al solo fine di agevolare il conduttore/soggetto connesso, il locatore/soggetto agricolo Colonna Stefano concede una riduzione temporanea dei canoni così come segue:
 - dal 1°/11/2021 fino al 31/10/2022, il canone complessivo annuo è fissato come pari a **€ 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui, di cui €**

800,00 annui per l'insieme dei terreni agricoli e € 23.200,00 per i due fabbricati, da pagarsi in rate mensili anticipate il giorno 5 di ogni mese di riferimento per **€ 2.000,00 (duemila/00) mensili, di cui € 66,67 mensili per l'insieme dei terreni agricoli e € 1.933,33 mensili per i due fabbricati**;

- dal 1°/11/2022 fino al 31/10/2023, il canone complessivo annuo è fissato come pari a **€ 30.000,00 (trentamila/00) annui, di cui € 1.000,00 annui per l'insieme dei terreni agricoli e € 29.000,00 per i due fabbricati**, da pagarsi in rate mensili anticipate il giorno 5 di ogni mese di riferimento per **€ 2.500,00 (duemilacinquecento/00) mensili, di cui € 83,33 mensili per l'insieme dei terreni agricoli e € 2.416,67 mensili per i due fabbricati**;
 - dal 1°/11/2023 e fino alla fine del contratto stesso il canone mensile passerà a € 3.000,00 (tremila/00) così come concordato e sopra specificato;
5. A partire dal **1°/11/2027** (2° sessennio), il locatore/soggetto agricolo Colonna Stefano avrà la facoltà di richiedere al conduttore/soggetto connesso un aumento programmato di canone di locazione che comunque non potrà mai superare il 10% dell'ultimo canone pagato dal conduttore/soggetto connesso. Il conduttore/soggetto connesso, edotto di tale scatto contrattuale, accetta la clausola senza riserva alcuna.
6. Il conduttore/soggetto connesso ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto con un preavviso di 6 mesi da inviarsi al locatore/soggetto agricolo a mezzo raccomandata A.R.;
7. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore la somma di **€ 4.000,00** (quattromila/00) quale deposito cauzionale. Tale somma verrà restituita entro 30 giorni dal rilascio dei locali salvo eventuali danni causati all'oggetto della locazione stessa.
8. Tenuto in considerazione della natura del bene locato, il conduttore/soggetto connesso si impegna, per l'intera durata della locazione, a stipulare con primaria compagnia assicuratrice di gradimento del locatore polizza assicurativa che copra la Responsabilità Civile con massimali uguali o superiori a quelli a tutt'oggi in vigore oltre a incendio, scoppio o deflagrazione degli immobili descritti in premessa (con esclusione dei terreni). Il conduttore/soggetto connesso si impegna a consegnare tale polizza al locatore/soggetto agricolo, così come a trasmettere tempestivamente tutti i rinnovi di polizza annuali.
9. Per patto espresso, la manutenzione dei beni consegnati in locazione, tra cui:
- la piscina con l'intero impianto tecnologico compreso il motore;
 - la caldaia per la produzione acqua sanitaria e riscaldamento;
 - la cucina con tutti gli elettrodomestici ivi presenti;
 - tutti gli impianti di aria condizionata;
 - gli impianti TV

spetta per la totalità delle spese al conduttore/soggetto connesso che, nel prendere consegna dell'immobile, dichiara di aver ben visionato ed essere funzionanti. Il locatore/soggetto agricolo assume a sé l'onere della gestione del verde intorno agli immobili dell'agriturismo.

10. Il conduttore/soggetto connesso si obbliga a destinare i suddetti terreni e gli immobili annessi (asserviti al fondo e affini per lo svolgimento dell'ex attività agrituristica) ad attività integrate e complementari all'attività agricola ai sensi dell'art. 57 bis della Legge Regione Lazio 22/12/1999 n. 38 e s.m.i. e ad apportare tutte le migliorie necessarie per la buona condizione e conduzione previa autorizzazione del locatore/soggetto agricolo. Il conduttore/soggetto connesso è anche autorizzato a presentare, presso gli Enti preposti, le domande volte ad ottenere permessi, concessioni, autorizzazioni, abilitazioni in materia di attività integrate e complementari all'attività agricola ai sensi dell'art. 57 bis della Legge Regione Lazio 22/12/1999 n. 38 e s.m.i., sia finanziamenti e contributi comunitari, nazionali, regionali anche per il tramite dello stesso locatore/soggetto agricolo. Il conduttore/soggetto connesso, però, dovrà sempre usare la gestione produttiva dei fondi e delle strutture in conformità alle attività integrate e complementari all'attività agricola ai sensi dell'art. 57 bis della Legge Regione Lazio 22/12/1999 n. 38 e s.m.i. senza arrecare danni in relazione alla loro funzionalità e produttività. Il conduttore/soggetto connesso risponderà, quindi, di qualsiasi danno arrecato alla funzionalità e produttività dei beni locatigli;
11. E' vietata la cessione, anche parziale, a qualsiasi titolo dei beni oggetto del presente contratto;
12. E' vietato l'uso diverso dei beni oggetto del presente contratto che, pertanto, dovranno essere utilizzati solo secondo quanto previsto dall'art. 57 bis della Legge Regione Lazio 22/12/1999 n. 38 e s.m.i.;
13. Per tutto quanto non espresso nel presente contratto le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile e di ogni altra legge, regolamento o consuetudine vigente in materia;
14. Il presente contratto impegna sin da ora le due parti contraenti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Paliano, 30 ottobre 2021.

Dott. Colonna Stefano

Stefano Colonna

MDS Ricevimenti
il legale rappresentante

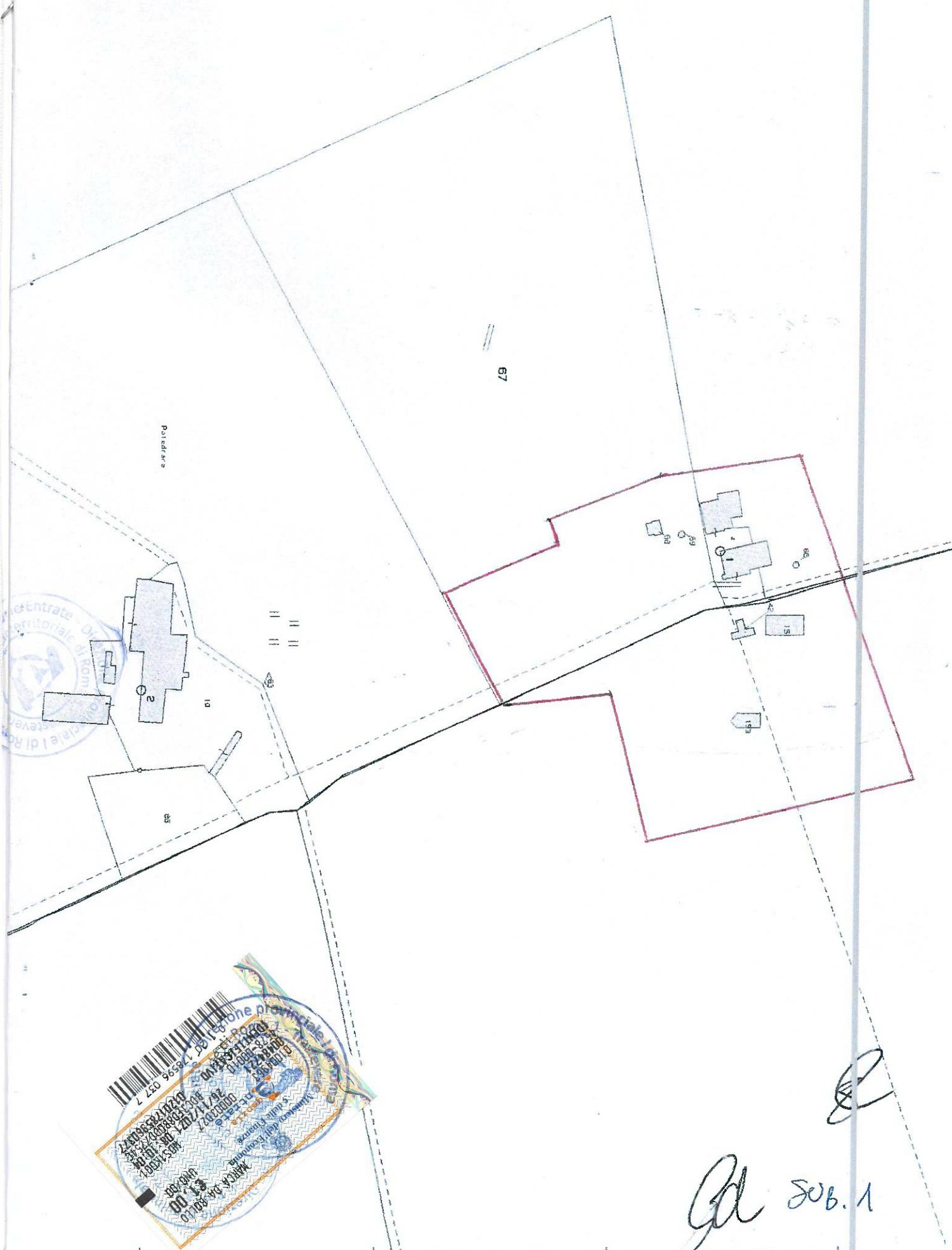
N. 2590
Serie 3T
Data 26 NOV 2021

DIREZIONE
PROVINCIALE I
DI ROMA
Ufficio
Territoriale di
Roma 1
Trastevere

REGISTRATO
CON EURO
768,120
4 IC NTE



Step
col



GA SUB. 1

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Allegato 2



[Handwritten signature]

SUB. 2