

**MODIFICA A CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**

**(ai sensi dell'art. 23 e dell'art. 45 della  
Legge 3 maggio 1982 n. 203)**

**Esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 Tab. Alle-  
gata B annessa al DPR 26 ottobre 1972 n. 642 ed art. 28 DPR  
955 del 30 dicembre 1982**

Con la presente scrittura privata, i sottoscritti:  
da una parte, per la concedente

**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO** il Dott. Ing. BILELLO GUIDO, nato a Palermo il 12 agosto 1956, che interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto dell'Azienda USL Toscana Centro, partita IVA 06593810481, con sede in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova n.c. 1, presso la quale è domiciliato per la carica e, in particolare, in esecuzione della deliberazione n. del

immediatamente eseguibile, assistito per questo atto dal Geom. Fiorello Gori nato a

il

domiciliato a

per il sindacato provinciale dei proprietari con beni affittati aderente alla Federazione Nazionale della proprietà Fondiaria;

dall'altra, quale parte affittuaria

PAPONI LUIGI, nato a Lucca il 12 luglio 1978, residente a Pieve a Nievole, via Fonda n.c. 20, che interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di socio amministratore dotato di potere di firma per gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione e anche nella sua funzione in veste di legale rappresentante pro - tempore della società **CENTRO ZOOTECNICO LE COLMATE SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE**, con sede in Ponte Buggianese, via Renaio n.c. 4, capitale sociale di euro 494.143,00 (quattrocentonovantaquattromilacentoquarantatré virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Pistoia - Prato 01065490474, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pistoia - Prato al n. PT - 115963, partita IVA 01065490474, iscritta con la qualifica di impresa agricola (sezione speciale), iscritta con la qualifica di società semplice (sezione speciale), pec: *lecolmate@pec.it*, legittimati al presente atto da

assistiti per questo atto dal signor Pacini Andrea nato a

il

domiciliato

in rappresentanza della Federazione Coldiretti di Pistoia.

**PREMESSO CHE**

1) Le parti, come sopra costituite e con l'assistenza dei rispettivi rappresentanti sindacali di categoria, hanno stipulato contratto di affitto di fondo rustico in deroga, ai sen-

si dell'art. 23, dell'art. 45 e dell'art. 58 della Legge 3

maggio 1982 n. 203 e sue successive modificazioni, registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

al numero \_\_\_\_\_, avente ad oggetto:

**a)** mq. 370.988,00 (trecentosettantamilanovecentottantotto virgola zero zero) di superficie catastale dei terreni (esclusi i fabbricati e le aree di pertinenza) facenti parte del complesso aziendale "Le Colmate" identificati catastalmente in Comune di Ponte Buggianese in foglio di mappa 5, mappali: **14** per porzione di mq. 92.770 (novantaduemilasettecentosettanta); **17** di mq. 2.130 (duemilacentotrenta); **21** di mq. 700 (settecento); **22** occupata dai manufatti agricoli, tettoie, stalle, ecc.; **23** di mq. 23.570 (ventitremilacinquecentosettanta); **24** di mq. 27.830 (ventisettecimilaottocentotrenta); **27** per porzione di mq. 14.319 (quattordicimilatrecentodiciannove); **28** per porzione di mq. 39.640 (trentanovemilaseicentoquaranta); **31** di mq. 40.189 (quarantamilacentottantanove); **37** di mq. 45.080 (quarantacinquemilaottanta); **38** di mq. 540 (cinquecentoquaranta); **39** di mq. 890 (ottocentonovanta); **40** di mq. 1.610 (milleseicentodieci); **41** di mq. 1.470 (millequattrocentosettanta); **42** di mq. 14.200 (quattordicimiladuecento); **43** di mq. 560 (cinquecentosessanta); **45** di mq. 48.500 (quarantottomilacinquecento); **77** di mq. 4.440 (quattromilaquattrocentoquaranta); **79** di mq. 5.110 (cinquemilacentodieci); **80** di mq. 7.440 (settemilaquattrocentoquaranta);

**b)** mq. 403.592,00 (quattrocentotremilacinquecentonovantadue virgola zero zero) di superficie catastale dei terreni (esclusivi i fabbricati e le aree di pertinenza) facenti parte del complesso aziendale "Il Porrione" identificati catastalmente in Comune di Pieve a Nievole in foglio di mappa 9, mappali: **107** di mq. 40.890 (quarantamilaottocentonovanta); **124** di mq. 5.480 (cinquemilaquattrocentottanta); **209** di mq. 15.180 (quindicimilacentottanta); **215** di mq. 5.270 (cinquemiladuecentosettanta); **282** di mq. 1.830 (milleottocentotrenta); **298** di mq. 25.580 (venticinquemilacinquecentottanta); **299** di mq. 11.370 (undicimilatrecentosettanta); **301** di mq. 10.800 (diecimilaottocento); **303** di mq. 5.230 (cinquemiladuecentotrenta); **304** per porzione di mq. 3.430 (tremilaquattrocentotrenta); **308** di mq. 11.080 (undicimilaottanta); **318** di mq. 5.440 (cinquemilaquattrocentoquaranta); **390** di mq. 2.100 (duemilacento); **392** per porzione di mq. 3.200 (tremiladuecento); **393** di mq. 4.000 (quattromila); **397** di mq. 1.490 (millequattrocentonovanta); **863** di mq. 410 (quattrocentodieci); **869** di mq. 11.980 (undicimilanovecentottanta); **871** di mq. 32.855 (trentaduemilaottocentocinquantacinque); **873** di mq. 3.990 (tremilanovecentonovanta); **1162** di mq. 46.770 (quarantaseimilasettecentosettanta); **1181** di mq. 5.300 (cinquemilatrecento); **1182** di mq. 26.370 (ventiseimilatrecentosettanta); **1185** di mq. 6.690 (seimilaseicentonovanta); **1164** di mq.

790 (settecentonovanta); **1166** di mq. 300 (trecento); **1168** di mq. 27.990 (ventisettemilanovecentonovanta); **1171** di mq. 1.700 (millesettecento); **1172** di mq. 12.850 (dodicimilaottocentocinquanta); **1175** di mq. 1.020 (milleventi); **1176** di mq. 25.560 (venticinquemilacinquecentosessanta); **1179** di mq. 2.180 (duemilacentottanta); **1210** di mq. 970 (novecentosettanta); **1238** di mq. 12.375 (dodicimilatrecentosettantacinque); **1239** di mq. 245 (duecentoquarantacinque); **1248** di mq. 19.440 (diciannovemilaquattrocentoquaranta); **1249** di mq. 250 (duecentocinquanta); **1255** per porzione di mq. 5.650 (cinquemila-seicentocinquanta); **1250** per porzione di mq. 5.000 (cinquemila); **1251** di mq. 330 (trecentotrenta); **1260** di mq. 207 (duecentosette);

il tutto per una superficie catastale complessiva dei terreni, con esclusione dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza meglio descritte nell'inventario dei beni allegato all'atto di mq. 774.580 (settecentosettantaquattromilacinquecentottanta) - ha 77 (settantasette) a 45 (quarantacinque) ca 80 (ottanta).

**2)** La durata del contratto fu convenuta in 6 (sei) annate agrarie con inizio dalla data dell'atto e con scadenza comunque fissata e improrogabile al 29 (ventinove) marzo 2024 (duemilaventiquattro), senza la necessità di formulare disdetta al contratto.

Le parti hanno concordato altresì che il conduttore avrebbe potuto avvalersi della facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, come previsto dall'art. 5 della legge 203 del 3 maggio 1982.

**3)** Il canone di affitto annuo del terreno di cui al punto 1 (a-b) fu stabilito in Euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), rivalutabili a partire dal terzo anno sulla base dei coefficienti stabiliti dalla Commissione Tecnica Provinciale ai sensi dell'art. 10 Legge 3 maggio 1982 n. 203. Qualora la commissione tecnica provinciale non determinasse l'aggiornamento del canone, questo verrà aggiornato automaticamente ed annualmente in misura del 100% (cento per cento) dell'indice Istat verificatosi nell'anno precedente, senza necessità di esplicita richiesta da parte del concedente.

**4)** Fu convenuto che il canone di affitto fosse pagato in 2 (due) rate semestrali anticipate con scadenza il 15 (quindici) maggio ed il 15 (quindici) novembre di ogni anno.

**5)** Da una ricognizione dello stato dei luoghi è emerso che sono inserite nel contratto del 30 marzo 2018 particelle non più funzionali all'attività agricola, mentre per errore materiale nel detto titolo erano rimaste escluse particelle che invece è necessario regolarizzare per il migliore sfruttamento **agricolo**, nonché è necessario frazionare aree che nel contratto de quo sono citate come "parte di ...", dando loro un preciso riferimento catastale.

Tutto ciò premesso e da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti

**convengono**

**A)** di modificare l'oggetto del rapporto di affitto costituito con l'atto in premessa citato, eliminando particelle non più funzionali all'attività agricola, aggiungendo particelle adibite a colture senza titolo d'uso e dando atto del frazionamento delle aree che nel contratto del 30/3/2018 sono citate come "parte di ....." al fine di una precisa loro identificazione catastale.

A seguito delle modifiche che precedono si dà atto che gli immobili oggetto del rapporto di affitto, posti nel Comune di Pieve a Nievole, sono identificati come segue:

**Foglio di mappa 9** particelle:

**107**, seminativo arborato, classe 1, mq. 40.890, con reddito dominicale di Euro 287,20 ed agrario di Euro 285,09;

**1340 ex 124**, frutteto, classe 1, mq. 4.427, con reddito dominicale di Euro 113,40 ed agrario di Euro 43,44;

**1351 ex 209**, seminativo arborato, classe 1, mq. 14.663, con reddito dominicale di Euro 102,78 ed agrario di Euro 102,02;

**215 porzione AA**, seminativo, classe 1, mq. 611, con reddito dominicale di Euro 4,23 ed agrario di Euro 4,26, **porzione AB**, prato, classe 2, mq. 4.659, con reddito dominicale di Euro 9,38 ed agrario di Euro 9,62;

**282**, seminativo arborato, classe 1, mq. 1.830, con reddito dominicale di Euro 12,85 ed agrario di Euro 12,76;

**1353 ex 298**, seminativo arborato, classe 1, mq. 24.841, con reddito dominicale di Euro 174,48 ed agrario di Euro 173,20;

**299**, seminativo arborato, classe 2, mq. 11.370, con reddito dominicale di Euro 68,12 ed agrario di Euro 67,53;

**1355 ex 300**, frutteto, classe 1, mq. 68, con reddito dominicale di euro 1,74 ed agrario di euro 0,67;

**301**, seminativo arborato, classe 2, mq. 10.800, con reddito dominicale di Euro 64,70 ed agrario di Euro 64,14;

**303 porzione AA**, seminativo, classe 2, mq. 2.500, con reddito dominicale di Euro 14,98 ed agrario di Euro 14,85, **porzione AB**, seminativo arborato, classe 2, mq. 2.730, con reddito dominicale di Euro 16,36 ed agrario di Euro 16,21;

**1357 ex 304**, frutteto, classe 1, mq. 3.577, con reddito dominicale di Euro 91,63 ed agrario di Euro 35,10;

**308 porzione AA**, seminativo, classe 2, mq. 10.000, con reddito dominicale di Euro 59,91 ed agrario di Euro 59,39, **porzione AB**, seminativo arborato, classe 2, mq. 1.080, con reddito dominicale di Euro 6,47 ed agrario di Euro 6,41;

**318**, seminativo arborato, classe 2, mq. 5.440, con reddito dominicale di Euro 32,59 ed agrario di Euro 32,31;

**1346 ex 1254**, vigneto, classe 2, mq. 397, con reddito dominicale di Euro 1,97 ed agrario di Euro 2,26.

(si precisa che questa particella non viene inserita nel computo totale delle superfici in quanto la sua maggior consi-

stenza costituisce parte dell'argine del torrente denominato rio e/o fosso del Porrione);

**1361 ex 391**, frutteto, classe 1, mq. 110, con reddito dominicale di Euro 2,90 ed agrario di Euro 1,08;

**1359 ex 390**, frutteto, classe 1, mq. 1.647, con reddito dominicale di Euro 42,19 ed agrario di Euro 16,16;

**1363 ex 392**, seminativo arborato, classe 1, mq. 3.271, con reddito dominicale di Euro 22,97 ed agrario di Euro 22,81;

**1365 ex 393**, seminativo arborato, classe 1, mq. 3.574, con reddito dominicale di Euro 25,10 ed agrario di Euro 24,92;

**397**, seminativo arborato, classe 1, mq. 1.490, con reddito dominicale di Euro 10,47 ed agrario di Euro 10,39;

**863**, seminativo arborato, classe 1, mq. 410, con reddito dominicale di Euro 2,88 ed agrario di Euro 2,86;

**869**, seminativo arborato, classe 1, mq. 11.980, con reddito dominicale di Euro 84,15 ed agrario di Euro 83,53;

**1367 ex 871**, seminativo arborato, classe 1, mq. 28.951, con reddito dominicale di Euro 203,35 ed agrario di Euro 201,85;

**873**, seminativo arborato, classe 1, mq. 3.990, con reddito dominicale di Euro 28,03 ed agrario di Euro 27,82;

**1330 ex 1162**, seminativo arborato, classe 1, mq. 33.424, con reddito dominicale di Euro 234,76 ed agrario di Euro 233,04;

**1332 ex 1168**, seminativo arborato, classe 1, mq. 22.082, con reddito dominicale di Euro 155,10 ed agrario di Euro 153,96;

**1171 porzione AA**, seminativo, classe 1, mq. 1.290, con reddito dominicale di Euro 8,93 ed agrario di Euro 8,99, **porzione AB**, frutteto, classe 1, mq. 410, con reddito dominicale di Euro 10,57 ed agrario di Euro 4,02;

**1334 ex 1172**, seminativo arborato, classe 1, mq. 9.941, con reddito dominicale di Euro 69,82 ed agrario di Euro 69,31;

**1175**, seminativo arborato, classe 1, mq. 1.020, con reddito dominicale di Euro 7,32 ed agrario di Euro 7,11;

**1336 ex 1176**, seminativo arborato, classe 1, mq. 19.579, con reddito dominicale di Euro 137,52 ed agrario di Euro 136,51;

**1179**, seminativo arborato, classe 1, mq. 2.180, con reddito dominicale di Euro 15,65 ed agrario di Euro 15,20;

**1181**, seminativo arborato, classe 1, mq. 5.300, con reddito dominicale di Euro 38,05 ed agrario di Euro 36,95;

**1338 ex 1182**, seminativo arborato, classe 1, mq. 20.567, con reddito dominicale di Euro 144,46 ed agrario di Euro 143,40;

**1185**, seminativo arborato, classe 1, mq. 6.690, con reddito dominicale di Euro 48,03 ed agrario di Euro 46,64;

**1210**, seminativo arborato, classe 1, mq. 970, con reddito dominicale di Euro 6,96 ed agrario di Euro 6,76;

**1238**, seminativo arborato, classe 2, mq. 12.375, con reddito dominicale di Euro 74,14, ed agrario di Euro 73,50;

**1239**, seminativo arborato, classe 2, mq. 245, con reddito dominicale di Euro 1,47 ed agrario di Euro 1,46;

**1343 ex 1246**, vigneto, classe 2, mq. 207, con reddito dominicale di euro 1,03 ed agrario di euro 1,18;

**1248**, seminativo arborato, classe 2, mq. 19.440, con reddito

dominicale di Euro 116,46 ed agrario di Euro 115,46;

**1249**, seminativo arborato, classe 2, mq. 250, con reddito dominicale di Euro 1,50 ed agrario di Euro 1,48;

**1344 ex 1250**, seminativo arborato, classe 1, mq. 5.125, con reddito dominicale di Euro 36,00 ed agrario di Euro 35,73;

**1349 ex 1255**, seminativo arborato, classe 1, mq. 30.682, con reddito dominicale di Euro 215,50 ed agrario di Euro 213,92.

A seguito delle modifiche che precedono si dà atto che gli immobili oggetto del rapporto di affitto, posti nel Comune di Ponte Buggianese, sono ora identificati come segue:

**foglio di mappa 5 particelle**

**213 ex 14**, seminativo arborato, classe 1, mq. 71.040, con reddito dominicale di Euro 535,66 ed agrario di Euro 495,30;

**18**, prato, classe 2, mq. 1.260, con reddito dominicale di Euro 2,67 ed agrario di Euro 2,60;

**17**, prato, classe 2, mq. 2.130, con reddito dominicale di Euro 4,51 ed agrario di Euro 4,40;

**21**, seminativo arborato, classe 1, mq. 700, con reddito dominicale di Euro 5,28 ed agrario di Euro 4,88;

**23**, seminativo arborato, classe 1, mq. 23.570, con reddito dominicale di Euro 177,72 ed agrario di Euro 164,33;

**24**, seminativo arborato, classe 1, mq. 27.830, con reddito dominicale di Euro 209,85 ed agrario di Euro 194,04;

**215 ex 27**, seminativo arborato, classe 1, mq. 11.662, con reddito dominicale di Euro 87,93 ed agrario di Euro 81,31;

**217 ex 28**, seminativo arborato, classe 1, mq. 37.837, con reddito dominicale di Euro 285,30 ed agrario di Euro 263,81;

**219 ex 31**, seminativo arborato, classe 1, mq. 37.250, con reddito dominicale di Euro 280,88 ed agrario di Euro 259,71;

**32**, prato, classe 2, mq. 1.360, con reddito dominicale di Euro 2,88 ed agrario di Euro 2,81;

**36**, prato, classe 2, mq. 1.080, con reddito dominicale di Euro 2,29 ed agrario di Euro 2,23;

**37**, seminativo arborato, classe 1, mq. 45.080, con reddito dominicale di Euro 339,92 ed agrario di Euro 314,31;

**38**, seminativo arborato, classe 1, mq. 540, con reddito dominicale di Euro 4,07 ed agrario di Euro 3,76;

**39**, seminativo, classe 1, mq. 890, con reddito dominicale di Euro 6,25 ed agrario di Euro 6,21;

**40**, seminativo, classe 2, mq. 1.610, con reddito dominicale di Euro 11,23 ed agrario di Euro 9,98;

**41**, seminativo, classe 2, mq. 1.470, con reddito dominicale di Euro 10,25 ed agrario di Euro 9,11;

**42**, seminativo arborato, classe 1, mq. 14.200, con reddito dominicale di Euro 107,07 ed agrario di Euro 99,00;

**43 porzione AA**, seminativo, classe 1, mq. 463, con reddito dominicale di Euro 3,25 ed agrario di Euro 3,23 e **porzione AB**, incolto produttivo, classe 1, mq. 97, con reddito dominicale di Euro 0,08 ed agrario di Euro 0,05;

**45 porzione AA**, seminativo, classe 2, mq. 48.500, con reddito dominicale di Euro 303,08 ed agrario di Euro 300,58 e **porzione AB**, seminativo arborato, classe 2, mq. 5.060, con reddito dominicale di Euro 31,62 ed agrario di Euro 31,36;

**46**, prato, classe 2, mq. 3.730, con reddito dominicale di Euro 7,90 ed agrario di euro 7,71;

**47**, prato, classe 2, mq. 420, con reddito dominicale di Euro 0,89 ed agrario di Euro 0,87;

**221 ex 77**, seminativo, classe 1, mq. 1.773, con reddito dominicale di Euro 12,45 ed agrario di Euro 12,36;

**79 porzione AA**, seminativo, classe 1, mq. 2.057, con reddito dominicale di Euro 14,45 ed agrario di Euro 14,34 e **porzione AB**, frutteto, mq. 3.053, con reddito dominicale di Euro 70,32 ed agrario di Euro 29,96;

**223 ex 80**, seminativo, classe 1, mq. 6.731, con reddito dominicale di Euro 47,28 ed agrario di Euro 46,93.

**Sezione Catasto Fabbricati in foglio di mappa 5 particella 22 graffata alla particella 25 subalterno 8**, categoria D/10, rendita Euro 157.743,00;

**Foglio 5 particella 25 subalterno 4**, categoria A/10, classe 2, vani 2,5, rendita Euro 497,09;

**Foglio 5 particella 25 subalterno 2**, categoria C/6, classe e mq. 32, rendita Euro 71,06;

**Foglio 5 particella 25 subalterno 3**, categoria C/6, classe 3, mq. 33, rendita Euro 73,29;

**Foglio 5 particella 25 subalterno 5**, categoria C/2, classe 2, mq. 88, rendita Euro 136,34;

**Foglio 5 particella 25 subalterno 6**, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, rendita Euro 302,13;

**Foglio 5 particella 25 subalterno 7**, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, rendita euro 302,13.

Per quanto sopra le aree oggetto del contratto sono quelle che risultano graficamente individuate in verde nelle due tavole che qui si allegano quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la lettera " ".

**B)** Restano fermi tutti i patti, condizioni e garanzie convenuti nel contratto originario in premessa citato, non espressamente modificati col presente contratto, che non comporta in ogni caso novazione del rapporto originario.

Resta in particolare invariato il canone di affitto convenuto nel contratto originario in quanto le aree introdotte e quelle eliminate sono ritenute dalle parti in compensazione tra loro, con rinuncia ai miglioramenti fondiari e procedure espropriative di cui agli artt. 16 e 17 della legge 203 del 1982.

**C)** Le spese del presente atto sono convenute a carico delle parti a metà.

**D)** Alla stipula del contratto partecipano ai sensi dell'art. 45 della legge 203 del 1982 il Geometra Fiorello Gori per il

Allegato A

Sindacato Provinciale dei proprietari con beni affittati aderente alla Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria ed il signor Andrea Pacini per il Sindacato Federazione Col-diretti di Pistoia (rappresentanti di categoria), i quali, nelle loro qualità, sottoscrivono il presente atto che, ai sensi della normativa sopra richiamata, produce effetti derogativi alle norme di legge in tema di entità del canone e al-tre convenzioni, dando altresì atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il presente accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati Sindacati Provinciali di categoria assolvono statutariamente.

**Il presente atto - su richiesta delle parti - da rimanere alla raccolta del notaio che autenticherà le sottoscrizioni.**