

ALLEGATO INTEGRATIVO

VERIFICA CONGRUITA' CANONE AFFITTO

Premesso il contratto di affitto (stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82) stipulato in data 21/01/2015 e registrato in data 20 febbraio 2015 Serie 3T n° 1069 con canone d'affitto indicato pari a € 5.000,00 annui riguarda più immobili ed in particolare:

Comune di Montichiari

- foglio 16 Mappali 374 ha 1.43.20 Seminativo (non oggetto di questa procedura)
- foglio 16 Mappali 69 sub 1 e 2 Fabbricato in corso di costruzione
- foglio 16 Mappali 67 ha 0.67.55 Seminativo
- foglio 16 Mappali 70 ha 1.18.40 Seminativo
- foglio 16 Mappali 373 ha 1.24.40 Seminativo (non oggetto di questa procedura)

Comune di Lonato

- foglio 60 Mappali 68 ha 2.90.10 Pascolo cespuglioso (Bosco incolto)

Di base è da ritenersi irrituale la concessione in affitto di un bosco in quanto questi non sono in grado di produrre alcun reddito annuo tale da giustificarne un canone, tuttavia avendo il mappale 68 (comune di Lonato) qualità pascolo cespuglioso e visto che è stato inserito nel contratto di affitto il canone del suddetto mappale verrà conteggiato a parte.

Mentre non è proprio quantificabile il canone di affitto per un fabbricato in corso di costruzione (mappale 69 sub 1 sub 2) in quanto per il fatto stesso di essere ancora in costruzione non può essere utilizzato per nessuna attività..

Pertanto il sottoscritto considera gli immobili indicati con la qualità seminativo che in totale hanno una superficie di mq 45.355,00 pari a ettari ha 4.53.55 e l'immobile indicato con qualità pascolo cespuglioso che ha una superficie di mq 29.010 pari a ha 2.90.10.

Attualmente i canoni di affitto dei terreni agricoli, fortemente influenzati dal nuovo business dell'agrivoltaico i quali però richiedono un contratto minimo di 20 anni, variano da € 800,00 (ottocento/00) a € 2.500,00 (duemillacinquecento/00) per ettaro.

Il sottoscritto ritiene congruo applicare un canone annuo di 1.000,00 € per ettaro per gli immobili aventi qualità seminativo e di applicare un canone annuo di 200 € per ettaro per l'immobile avente qualità pascolo cespuglioso: applicando ciò si ottiene:

$$€ 1.000 / ha \times 4,53.55 ha = € 4.535,50$$

$$€ 200 / ha \times 2,90.10 ha = € 580,20$$

Vista la somma di € 5.115,70 degli importi sopra elencati il sottoscritto tecnico ritiene congruo il canone d'affitto indicato nel contratto stipulato in data 21/01/2015 e registrato in data 20 febbraio 2015 Serie 3T n° 1069.

*Firmato digitalmente*

L'Esperto Incaricato della Stima

Landi Ing. Gianpietro

Data 22 novembre 2023

