

AZIENDA U.S.L. DELLA ROMAGNA
CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO
(ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82)

Il giorno ____ (_____) del mese di _____ dell'anno 2017 in _____ (____), tra:

- l'**Azienda U.S.L. della Romagna** – Codice Fiscale e Partita IVA 02483810392, con sede in Ravenna (RA), Via De Gasperi n. 8, rappresentata, a questo scopo, dal _____, Dott. _____, nato a _____ (____) il _____.19____, che interviene nel presente atto per dare esecuzione alla deliberazione del Direttore Generale n. ____ del _____.2017;

E

- _____ - Codice Fiscale _____, partita IVA _____, numero REA _____, con sede in _____ (____), via _____ n. ____, rappresentata, a questo scopo, dal _____, sig. _____, nato a _____ (____) il _____.19____;

CON L'ASSISTENZA

- della _____, con sede in _____ (____), via _____ n. ____, rappresentata, a questo scopo, dal Sig. _____, nato a _____ (____) il _____.19____;

- della _____, con sede in _____ (___), via _____ n. ____, rappresentata, a questo scopo, dal Sig. _____, nato a _____ (___) il _____.19__.

che sottoscrivono il presente accordo, in quanto sono contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopracitati sindacati assolvono,

PREMESSO

- che l'Azienda U.S.L. della Romagna, per effetto degli artt. 5 del D.Lgs n. 502 del 30.12.1992 e 2 della L.R. n. 22 del 21.11.2013, è proprietaria, della porzione di podere sita nel Comune di Montescudo - Montecolombo di seguito descritto:

“Podere Taverna”, posto in comune di Montescudo - Montecolombo, in provincia di Rimini, via Provinciale Conca, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montecolombo al foglio 14, mappali 333, 509, 512, 513, 514, 607, 718, 719, 1180, 1390, 1397 e 1399 e del Comune di Montescudo distinto al C.T. al foglio 18, mappale 245, della superficie catastale complessiva di ha 11.27.52, oltre al fabbricato colonico (non abitabile) censito al C.F. del Comune di Montescudo al fg 14, particella 510, sub. 1 e 2.

Parte dei terreni, nel PRG vigente del Comune di Montescudo- Montecolombo, rientrano nella Sottozona omogenea “E4” Aree di tutela del Parco Fluviale del Conca del P.T.C.P. e “G2” Aree per Istruzione e attrezzature civili, scolastiche e religiose, la casa colonica e la sua area pertinenziale rientra in area “B1” Zone residenziali sature di impianto non recente;

- che, allo scopo di assicurare la conduzione della suddetta porzione di podere secondo le regole della buona e normale tecnica agraria, senza pregiudizio per le eventuali

procedure di alienazione connesse ad esigenze di finanziamento/investimento, l'Azienda U.S.L. della Romagna ha indetto un'asta pubblica per l'affitto della stessa mediante contratto di affitto in deroga alla L. n. 203/82 ai sensi dell'art. 45;

- che, all'esito della procedura, l'affitto della suddetta porzione di potere è stato definitivamente aggiudicato a _____ che ha presentato la migliore offerta;

Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO

L'Azienda U.S.L. della Romagna, in deroga alla L. n. 203/82, ai sensi dell'art. 45, concede in affitto a _____, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, la porzione di potere di seguito descritta:

“Podere Taverna”, posto in comune di Montescudo - Montecolombo, in provincia di Rimini, via Provinciale Conca, distinto al Catasto Terreni del Comune di Montecolombo al foglio 14, mappali 333, 509, 512, 513, 514, 607, 718, 719, 1180, 1390, 1397 e 1399 e del Comune di Montescudo distinto al C.T. al foglio 18, mappale 245, della superficie catastale complessiva di ha 11.27.52, oltre al fabbricato colonico (non abitabile) con area di pertinenza, censito al C.F. del Comune di Montescudo al fg 14, particella 510, sub. 1 e 2 come individuati nella tabella riassuntiva e nella planimetria catastale unita al presente contratto quale parte integrante.

L'affitto viene stabilito a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale complessiva della porzione di potere. Pertanto, ogni annessione o difetto rispetto alla superficie catastale complessiva sopra indicata non comporta alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

L'affitto è concesso ai soli fini agricoli e, pertanto, è ammesso l'utilizzo dei terreni per la sola pratica agricola, con esclusione di usi diversi.

L'Ente concedente dichiara e la parte affittuaria prende atto, di non essere intestatario di titoli all'aiuto di cui al Regolamento (CE) n. 1782/03.

ART. 2 – DURATA

In deroga all'art. 1 della L. n. 203/1982 ed ai sensi dell'art. 45 della medesima legge, il presente contratto, che decorre dall'11.11.2018, avrà termine il 10.11.2023, senza alcuna possibilità di tacito rinnovo e senza necessità di formale disdetta da parte dell'Ente concedente che viene data ora per allora.

La consegna della porzione di potere oggetto del presente contratto sarà attestata mediante apposito verbale.

ART. 3 – RISOLUZIONE ANTICIPATA - RECESSO

In caso di alienazione del terreno, o di porzione di esso, prima della scadenza del contratto, lo stesso si intenderà risolto automaticamente, per intero ovvero limitatamente alla porzione del bene interessata, con effetto dalla data del relativo atto di trasferimento.

E' fatto salvo, ricorrendone i presupposti, il diritto di prelazione di cui alle Leggi n. 590 del 26.5.1965 e n. 817 del 14.8.1971 riservato all'affittuario nel caso di vendita di beni aventi destinazione agricola, con esclusione, quindi, per ogni altra destinazione urbanistica anche eventualmente sopravvenuta.

Il rilascio del terreno o porzioni di esso oggetto di alienazione, liberi da persone e cose, dovrà avvenire:

- per i beni con destinazione agricola, entro 30 giorni dal termine che verrà assegnato per l'esercizio del diritto di prelazione, sempreché l'affittuario non si avvalga del diritto;

- per i beni con destinazione urbanistica diversa da quella agricola, entro 30 giorni dal ricevimento, dell'atto deliberativo col quale si dispone il trasferimento.

In caso di trasferimento del terreno, o porzioni di essi a un fondo immobiliare o al patrimonio indisponibile dell'Ente concedente per fini istituzionali, lo stesso potrà recedere, in tutto o in parte, dal contratto di affitto mediante preavviso non inferiore a sei mesi da comunicarsi a mezzo Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) o Raccomandata A/R.

In ogni caso, l'affittuario si impegna, fino alla data dell'effettivo rilascio del terreno, o di porzione di esso, a provvedere alla coltivazione dei terreni secondo le regole della buona e normale tecnica agraria.

L'affittuario rinuncia fin da ora alle indennità per anticipato rilascio di cui agli artt. 43 e 50 della L. n. 203/82 e, quindi, anche per il rilascio anticipato del terreno, o della porzione di esso, che in conformità agli strumenti urbanistici vigenti è, o sarà, soggetta ad utilizzazione diversa da quella agricola. Nessun indennizzo sarà pertanto dovuto all'affittuario per risoluzione o recesso anticipato dal contratto, sia parziale che totale. Allo stesso competerà invece il pagamento delle colture in atto, ovvero il rimborso delle anticipazioni colturali, qualora le colture siano state da poco impiantate.

In ogni caso di risoluzione o recesso parziale anticipato il canone di affitto sarà ridotto della quota corrispondente alla porzione del bene interessata dalla risoluzione o recesso parziale.

In caso di alienazione o trasferimento, prima della scadenza del contratto, del solo fabbricato colonico (non abitabile) con area di pertinenza, censito al C.F. del Comune di Montescudo al fg 14, particella 510, sub. 1 e 2, il contratto proseguirà per i soli terreni senza diminuzione del canone di affitto convenuto. Nessun indennizzo sarà dovuto all'affittuario per il recesso anticipato dal contratto, per la vendita/trasferimento del solo fabbricato colonico (non abitabile) con area pertinenziale.

ART. 4 – RILASCIO

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella eventuale anticipata, il Podere dovrà essere riconsegnato all'Ente concedente libero da persone e cose. Alla stessa maniera, nel caso di recesso e/o risoluzione parziale anticipata, dovrà essere rilasciata la porzione di terreno interessato. Il rilascio sarà attestato mediante apposito verbale.

Le strutture fisse asportabili, quali eventuali serre, container, strutture mobili, pompe per irrigazione ed altre attrezzature, non facenti parte delle dotazioni originarie del terreno, dovranno essere recuperate ed asportate dall'affittuario.

In caso di mancato rilascio del bene oggetto di affitto alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella anticipata, anche parziale, nelle ipotesi contrattualmente previste, l'affittuario è tenuto alla corresponsione di una penale, per ogni mese di ritardo, pari all'1% del valore dell'immobile non rilasciato, così come risultante nello Stato Patrimoniale dell'Ente proprietario, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

ART. 5 – CANONE D'AFFITTO

In deroga a quanto previsto dall'art. 9 della L. n. 203/1982, il canone annuo di affitto, viene fissato in €/anno _____, da corrispondersi in due rate semestrali di pari importo scadenti il 30 novembre e il 31 maggio di ciascun anno.

A decorrere dal secondo anno il canone di affitto di cui sopra sarà soggetto a rivalutazione in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese di novembre.

L'importo del canone d'affitto, in ragione del possibile rilascio parziale anticipato del terreno affittato secondo quanto previsto dal precedente Art. 3), potrà essere diminuito in misura proporzionale alla quota del bene rilasciato anticipatamente dall'affittuario.

Il mancato pagamento del canone di affitto entro le scadenze previste costituirà in mora l'affittuario - senza necessità di comunicazione scritta - con obbligo di corrispondere gli interessi al tasso legale e comporterà la rescissione del contratto di affitto.

ART. 6 – GESTIONE DEI FONDI, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

L'affittuario dichiara di ben conoscere la porzione di potere assunta in affitto, di averla trovata in buono stato di manutenzione e idonea al proprio uso.

L'affittuario si impegna quindi, sin da ora, a mantenere le normali condizioni di fertilità, con il limite del rispetto della destinazione economica, dell'ordinamento colturale del terreno e con l'impegno di regimare le acque superficiali mantenendo puliti e ben efficienti i fossi e le scoline.

L'affittuario si obbliga inoltre ad assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia della porzione di potere. In particolare non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura. La violazione sarà sanzionata ai sensi della normativa vigente. E' inoltre a carico dell'aggiudicatario la ripulitura della vegetazione infestante lungo i confini dei terreni affittati.

L'eventuale esecuzione di opere di trasformazione e miglioramento fondiario dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta dall'Ente concedente. In ogni caso l'affittuario rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo o compenso in merito al mantenimento, all'aggiornamento ed all'ampliamento degli impianti delle singole colture inerenti l'ordinamento colturale, così come ad ogni forma di indennizzo per miglioramenti, addizioni e trasformazioni realizzati nel corso del rapporto, pur se autorizzati dall'Ente concedente.

Fermo restando quanto disposto nei precedenti capoversi del presente articolo, qualora l'Ente concedente richiedesse all'affittuario eventuali interventi migliorativi straordinari aggiuntivi, resta fermo il diritto dell'affittuario all'indennizzo.

ART.7 — FABBRICATO

Il fabbricato rurale, non abitabile, e le relative strutture pertinenziali, ad uso ricovero attrezzature e prodotti del fondo, vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcun obbligo manutentivo a carico della proprietà, né di natura ordinaria, né di natura straordinaria, restando altresì di competenza dell'affittuario eventuali interventi di adeguamento normativo degli impianti, con esonero per la proprietà da ogni responsabilità per qualsiasi evento dannoso dovesse accadere all'affittuario, alla sua famiglia e/ a terzi in genere.

Salvo eventuali interventi sulle strutture portanti che si rendessero necessari in corso di rapporto.

È escluso, comunque ogni indennizzo per eventuali interventi eseguiti dall'affittuario sul fabbricato.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dalla Parte concedente le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE n. 01357-000085-2018, rilasciato il 02.01.2018), in ordine alla attestazione della prestazione energetica del fabbricato così individuato.

ART. 8 – PRECEDENTI MIGLIORIE

L'affittuario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna all'Azienda U.S.L. copia della quietanza di pagamento all'affittuario uscente degli indennizzi per migliorie allo stesso dovuti dall'Azienda U.S.L. della Romagna, già concordati nella misura complessiva di € 4.855,08 (euro quattromilaottocentocinquantacinque/08).

Il pagamento delle suddette migliorie (che si riferiscono al rapporto tra l'Azienda U.S.L. e l'affittuario uscente) da parte dell'affittuario, legittima quest'ultimo, alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella anticipata, nelle ipotesi

contrattualmente previste, ad ottenerne l'indennizzo per il valore residuo eventuale delle stesse.

ART. 9 – ASSICURAZIONE

L'affittuario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna all'Ente concedente copia della polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, per un massimale di € 2.000.000,00 (duemilioni/00), in relazione agli eventuali danni derivanti dalla gestione della porzione di podere, della casa colonica (non abitabile) e delle strutture pertinenziali presenti, unitamente alla relativa quietanza di pagamento.

Le parti prendono atto che la suddetta polizza è vincolata con l'obbligo di comunicazione, da parte della Compagnia agli Enti concedenti, dell'eventuale mancato pagamento del premio. Il venir meno della copertura assicurativa comporta la risoluzione del contratto.

ART. 10 – RESPONSABILITA' PER DANNI

L'affittuario, dalla data di consegna della porzione di podere oggetto del presente contratto, esonera l'Ente concedente, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da ogni responsabilità civile e penale verso sé stesso o terzi per eventuali danni che potessero derivare dall'esercizio dell'attività di gestione della porzione di podere affittata.

Qualora per opera di qualsiasi persona, venissero arrecati danni, commessi furti, occupazioni o altri reati sulle proprietà affittate, sarà obbligo dell'affittuario di inoltrare immediata denuncia alle forze dell'ordine avvertendo contemporaneamente, per iscritto, l'Ente proprietario.

ART. 11 – DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

E' vietata ogni forma di subaffitto o di cessione, anche solo parziale, di diritti sulla porzione di podere affittata, pena l'immediata rescissione del contratto e la rifusione dei danni eventualmente arrecati.

ART. 12 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente contratto e della riconsegna della porzione di podere affittata in normali condizioni di produttività ed efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà, l'affittuario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna all'Ente concedente garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa dell'importo di € _____ (corrispondente ad una annualità del canone di affitto offerto) valida fino al 180° giorno dalla scadenza del contratto, o dopo l'eventuale data di recesso/risoluzione anticipata dello stesso.

Le parti prendono atto che la suddetta garanzia è escutibile a prima richiesta dell'Ente beneficiario - senza l'onere della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 c.c., con rimozione di ogni eccezione anche in ordine al rapporto sottostante e nonostante eventuali opposizioni da parte dell'obbligato principale e/o di terzi - nel caso di inadempienza da parte dell'affittuario anche di un solo articolo del presente contratto o in caso di danno accertato arrecato all'Ente proprietario, alla porzione di podere oggetto del presente contratto o alla collettività.

ART. 13 – CONTRIBUTI AGRICOLI E PREVIDENZIALI

I contributi agricoli unificati ed eventuali altri contributi previdenziali relativi alla manodopera assunta per la conduzione dei terreni oggetto del presente contratto saranno a totale carico dell'affittuario.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Le controversie, che eventualmente insorgeranno tra le parti, saranno risolte in sede sindacale, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole.

ART. 15 – SPESE

Il presente contratto è esente da bollo ai sensi dell'art. 25 All. B al D.P.R. n. 642/1972 e ss.mm e ii. Le spese di registrazione saranno sostenute in parti uguali dall'Ente concedente e dall'affittuario.

ART. 16 – MODIFICHE AL CONTRATTO

Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni professionali agricole.

ART. 17 – NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno speciale riferimento alle norme del Codice Civile, alle leggi vigenti in materia, agli usi e alle consuetudini locali, nonché alle previsioni del bando d'asta pubblica per l'affitto della porzione di podere oggetto del presente contratto.

ART. 18 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 196 del 30.6.2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a questo atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali conseguenti.

Letto, confermato e sottoscritto

I concedenti	L'affittuario
Azienda U.S.L. della Romagna	_____
_____	_____
L'Organizzazione Prof.le Agricola	L'Organizzazione Prof.le Agricola
_____	_____

Approvazione specifica:

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti approvano specificamente i patti di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14.

I concedenti	L'affittuario
Azienda U.S.L. della Romagna	_____
_____	_____
L'Organizzazione Prof.le Agricola	L'Organizzazione Prof.le Agricola
_____	_____