

AZIENDA U.S.L. DELLA ROMAGNA
IPAB ASILO D'INFANZIA "M. CECCARINI"

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI

(ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82)

Il giorno __ (____) del mese di _____ dell'anno 2022 in _____ (____), tra:

- **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 Direttore U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, Dott. XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, che interviene nel presente atto per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale n. ____ del __.__.2022;

- **I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini"**, Codice Fiscale 82005290406 con sede in Riccione, viale F.lli Cervi n. 50, rappresentata, a questo scopo, dal Presidente Dott. XXXXX XXXXX nato a XXXX (XX) il XX.XX.XXXX, che interviene nel presente atto per dare esecuzione alla deliberazione di CdA n. XX del XX.XX.2022;

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

- del Sindacato Interprovinciale Proprietari con beni affittati, aderente a **Confagricoltura di Forlì-Cesena e Rimini**, con sede in Forlì (FC), C.so della Repubblica n. 45, rappresentato dal signor xxxx xxxxx, nato xxxxx (xx) il xx.xx.xxxx;

E

- del Sindacato Interprovinciale Affittuari, aderente a **xxxxxxxxxx**, con sede in xxxxx (xx), Via xxxxxxxx n. xx, rappresentato dal signor xxxx xxxxx, nato xxxxx (xx) il xx.xx.xxxx;

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 comproprietaria con IPAB "Asilo d'Infanzia M. Ceccarini" di Riccione, in ragione di ½ indiviso ciascuno, dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Misano Adriatico (RN), denominato "RAIBANO III", sito in Comune di Misano Adriatico (RN) in via Delle Messi n. 9, censito al C.T. di detto Comune al foglio 4, mappale 383 di Ha 2.49.47.

- che, allo scopo di assicurare la conduzione del suddetto terreno secondo le regole della buona e normale tecnica agraria, senza pregiudizio per le eventuali procedure di alienazione connesse ad esigenze di finanziamento/investimento, Azienda U.S.L. della Romagna e I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini" hanno indetto un'asta pubblica per l'affitto dello stesso mediante contratto di affitto in deroga alla L. n. 203/82 ai sensi dell'art. 45;

- che, all'esito della procedura, l'affitto del suddetto terreno 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

Azienda U.S.L. della Romagna e IPAB "Asilo d'Infanzia M. Ceccarini" di Riccione, in deroga alla L. n. 203/82, ai sensi dell'art. 45, concedono in affitto a _____, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il terreno di loro proprietà, di seguito descritto:

- parte di podere denominato "RAIBANO III" sito in Misano Adriatico in via Delle Messi n. 9 censito al C.T. di detto Comune al foglio 4, mappale 383 di Ha 2.49.47 come individuati nelle planimetrie catastali unite al presente contratto quale parte integrante.

L'affitto viene stabilito a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale complessiva dei terreni. 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.

Gli Enti concedenti dichiarano e la parte affittuaria prende atto, di non essere intestatari 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'11.11.2022, avrà termine il 10.11.2023.

La consegna dell'unità poderale, come indicato nel bando, potrà essere anticipata rispetto alla data dell'11.11.2022 di contratto e sarà attestata mediante sottoscrizione di apposito verbale. Dalla data del verbale l'affittuario si impegna a rispettare e far iniziare gli obblighi e le coperture di cui agli articoli del presente contratto, in particolare quanto previsto agli art. 7, 8, 9,10, restando invariato il canone offerto sino alla data prevista per il rilascio del 10.11.2023.

ART. 3 – RISOLUZIONE ANTICIPATA - RECESSO

In caso di alienazione dei terreni, o di porzione di essi, 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, con esclusione di ogni indennizzo per risoluzione anticipata del contratto.

Il rilascio dei terreni o porzioni di essi oggetto di alienazione, liberi da persone e cose, dovrà avvenire:

- per i beni con destinazione agricola, entro 30 giorni dalla comunicazione di recesso. In caso di trasferimento dei terreni, o porzioni di essi, a un fondo immobiliare o al patrimonio indisponibile degli Enti concedenti per fini istituzionali, gli stessi potranno 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 dei terreni, o di porzione di essi, 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 dell'unità poderale, o della porzione di essa, 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.

ART. 4 – RILASCIO

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella eventuale anticipata, i terreni dovranno essere riconsegnati agli Enti concedenti liberi 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 dei terreni, 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 degli Enti proprietari, 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: Canone €/ha/anno _____ per un importo complessivo di€/anno, da corrispondersi in una unica rata anticipata già versato alla data della sottoscrizione del presente contratto previa emissione dei documenti contabili per la quota di rispettiva competenza, da parte di Azienda USL della Romagna e I.P.A.B. Asilo di Infanzia Ceccarini.

L'importo del canone d'affitto, in ragione del possibile rilascio parziale anticipato dei terreni affittati 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 le porzioni di podere assunte in affitto, di averle trovate in buono stato di manutenzione e idonee al proprio uso.

L'affittuario si impegna quindi, sin da ora, a mantenere la normale condizione di fertilità, sempre con il limite del rispetto della destinazione economica, dell'ordinamento culturale dei beni 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 dei terreni e alla pulizia e custodia del fabbricato colonico del podere Raibano III (censito al C.F. al foglio 14, particella 382, sub 1, 2 e 3) e della sua area pertinenziale. 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 e lo sfalcio dell'erba spontanea nell'area pertinenziale della casa colonica del podere Raibano III, sopra descritto.

L'eventuale esecuzione di opere di trasformazione e miglioramento fondiario dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta dagli Enti concedenti. 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 dagli Enti concedenti.

Fermo restando quanto disposto nei precedenti capoversi del presente articolo, qualora gli Enti concedenti richiedessero all'affittuario eventuali interventi migliorativi straordinari aggiuntivi, resta fermo il diritto dell'affittuario all'indennizzo.

ART. 7 – ASSICURAZIONE

L'affittuario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna agli Enti concedenti copia della polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, per un massimale di € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila Euro/00), in relazione agli eventuali danni derivanti dalla gestione dei terreni, 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. 8 – RESPONSABILITA' PER DANNI

L'affittuario, dalla data di consegna dei beni oggetto del presente contratto, esonera gli Enti concedenti, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da ogni responsabilità civile e penale verso loro stessi o terzi per eventuali danni che potessero derivare dall'esercizio dell'attività di gestione dei beni affittati.

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, gli Enti proprietari.

ART. 9 – DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

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

ART. 10 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente contratto e della riconsegna dei terreni 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 agli Enti concedenti **garanzia fideiussoria bancaria** 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 degli Enti beneficiari - 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 agli Enti proprietari, ai terreni oggetto del presente contratto o alla collettività.

Oppure

Ha proceduto ad un deposito bancario infruttifero a favore di Azienda USL della Romagna sul conto di Tesoreria dell'Ente xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, pari ad una annualità del canone di affitto. Tale deposito verrà restituito alla conclusione del contratto, entro 90 giorni dal verbale di riconsegna dei beni, alla proprietà, con esito positivo rispetto agli impegni assunti con il presente contratto e alla riconsegna degli immobili nelle normali condizioni di produttività ed efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà.

ART. 11 – 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. 12 – CONTROVERSIE

Le controversie che eventualmente dovessero insorgere fra le parti contraenti, verranno risolte in sede sindacale, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole di categoria.

ART. 13 – 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 dagli Enti concedenti e dall'affittuario.

ART. 14 – MODIFICHE AL CONTRATTO

Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole.

ART. 15 – 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 dei terreni oggetto del presente contratto.

ART. 16 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del GDPR 2016/679 e del D.lgs n. 196 del 30.6.2003 e s.m.i. 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

I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini"

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

I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini"

l'Organizzazione Prof.le Agricola

l'Organizzazione Prof.le Agricola
