

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

Il giorno __ (_____) del mese di _____ dell'anno 2017 in Cesena (FC),
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 l' _____

- 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 sopraccitati
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, tra l'altro, delle unità poderali oggetto del presente contratto di affitto, site nei Comuni di Cesena, Cesenatico e Gambettola;
- che l'attuale vincolo di affittanza agraria gravante sulle suddette unità poderali scade in data 31.10.2017;
- che, allo scopo di assicurare la gestione agricola unitaria delle suddette unità poderali secondo le regole della buona e normale tecnica agraria in capo ad un gestore unico, senza pregiudizio per le eventuali procedure di alienazione connesse ad esigenze di finanziamento/investimento, l'Azienda U.S.L. ha indetto un'asta pubblica per l'affitto delle stesse, in un unico lotto, mediante contratto di affitto in deroga alla L. n. 203/82 ai sensi dell'art. 45;
- che, all'esito della procedura, l'affitto delle suddette unità poderali è stato definitivamente aggiudicato a _____ che ha presentato la migliore offerta (*ovvero che ha esercitato il diritto di prelazione di cui all'art. 4-bis della L. n. 203 del 3.5.1982 nei termini di legge ed alle condizioni offerte dal vincitore della gara*);

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 trovano, le unità poderali, con annessi fabbricati, ove indicati, di sua proprietà, di seguito denominati:

1) Podere Bagnile 1	Cesena	Ha 11.10.95	con fabbricato
2) Podere Bagnile 5	Cesena	Ha 02.76.20	
3) Podere Bagnile 15	Cesena	Ha 10.93.97	con fabbricato
4) Podere Calisese	Cesena	Ha 08.38.81	
5) Podere Capannaguzzo	Cesena	Ha 30.24.80	con fabbricati
6) Podere Cerchia 1	Cesena	Ha 08.28.06	
7) Podere Cerchia 2	Cesena	Ha 14.08.99	
8) Podere Marano 3	Cesena	Ha 03.53.39	
9) Podere Marano 4	Cesena	Ha 05.11.68	
10) Podere Martorano 3	Cesena	Ha 14.38.46	con fabbricato
11) Podere Moscona 1	Cesena	Ha 02.16.66	
12) Podere S. Anna 1	Cesena	Ha 01.53.27	con fabbricato
13) Podere S. Giorgio 1	Cesena	Ha 04.52.95	
14) Podere S. Giorgio 2	Cesena	Ha 07.32.09	con fabbricato
15) Podere S. Martino 1	Cesena	Ha 05.40.17	con fabbricato
16) Podere S. Martino 2	Cesena	Ha 13.04.42	
17) Podere S. Martino 4	Cesena	Ha 14.22.89	con fabbricato
18) Podere Tipano 5	Cesena	Ha 06.80.78	
19) Podere Bagnarola 3	Cesenatico	Ha 01.75.56	
20) Podere Folletta	Cesenatico	Ha 03.64.43	
21) Podere S. Agapo 3	Cesenatico	Ha 06.57.26	
22) Podere Branchise	Gambettola	Ha 01.10.80	

complessivamente: per un totale di Ha 176.96.59.

Tali unità poderali sono meglio descritte nelle rispettive planimetrie catastali e nella scheda dati identificativi che si uniscono al presente contratto quali parti integranti.

In relazione ai Poderi Cerchia 1 e Cerchia 2, interessati da procedimento amministrativo per la localizzazione urbanistica di un nuovo ambito da destinare a servizi di interesse sovra comunale – Polo ospedaliero, l'AUSL si riserva di recedere anticipatamente dal contratto nei termini di cui al successivo Art. 3).

In relazione al Podere Sant'Anna 1, sul quale si trovano disseminati materiali derivanti dalla rimozione di serre fisse che ne limitano la coltivazione, l'affittuario è tenuto allo smaltimento di tali materiali e alla bonifica del terreno.

In relazione al Podere Bagnile 5, che risulta intercluso, l'affittuario è tenuto e, quindi, si impegna ad accordarsi con il conduttore del fondo confinante per accedere al podere.

In relazione al Podere Branchise, che risulta intercluso, l'affittuario è tenuto e, quindi, si impegna ad accordarsi con il conduttore del fondo confinante per accedere al podere o, in alternativa, a realizzare un nuovo accesso attraverso la corte dell'adiacente fabbricato di proprietà dell'AUSL.

L'affitto viene stabilito a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale complessiva delle unità poderali. 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 delle unità poderali per la sola pratica agricola, con esclusione di usi diversi.

La parte concedente dichiara, e la parte affittuaria prende atto, di non essere intestataria 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 dal 01.11.2017, avrà termine il 31.10.2023,

senza alcuna possibilità di tacito rinnovo e senza necessità di formale disdetta da parte dell'Azienda U.S.L. che viene data ora per allora.

La consegna delle unità poderali oggetto del presente contratto sarà attestata mediante apposito verbale.

ART. 3 – RISOLUZIONE ANTICIPATA - RECESSO

In caso di alienazione delle unità poderali, o di porzioni di esse, prima della scadenza del contratto, lo stesso si intenderà risolto automaticamente, limitatamente ai beni interessati, con effetto dalla data del relativo atto di trasferimento.

E' fatto salvo 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.

Il rilascio delle unità poderali oggetto di alienazione, libere da persone e cose, dovrà avvenire:

- per i beni a 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 delle unità poderali, o porzioni di esse, per fini istituzionali, al patrimonio indisponibile dell'AUSL, la stessa 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 delle unità poderali, o di porzioni di esse, a garantire la custodia dei fabbricati e 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 dei terreni, o delle porzioni di essi, che in conformità agli strumenti urbanistici vigenti sono, o saranno, soggetti ad utilizzazione diversa da quella agricola. Fatto salvo il diritto all'indennizzo per eventuali migliorie, addizioni o trasformazioni, in corso di contratto, qualora autorizzate dall'Azienda USL, nessun indennizzo sarà 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 ai beni interessati dalla risoluzione o recesso parziale.

ART. 4 – RILASCIO

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella eventuale anticipata, le unità poderali (terreni e fabbricati) dovranno essere riconsegnate all'AUSL libere da persone e cose. Alla stessa maniera, nel caso di recesso e/o risoluzione parziale anticipata, dovranno essere rilasciate le porzioni di unità poderali interessate. 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 poderi, dovranno essere recuperate ed asportate dall'affittuario.

In caso di mancato rilascio dei beni 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 degli immobili non rilasciati, così come risultante nello Stato Patrimoniale dell'AUSL, 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 € _____ per ettaro, da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di pari importo scadenti il 30 novembre e il 31 maggio di ciascun anno. Per il primo anno di affitto detto canone corrisponde ad € _____ (€ _____ x Ha. 176.96.59).

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 anticipato di alcune unità poderali affittate, o di porzioni di esse, secondo quanto previsto dal precedente Art. 3), potrà essere diminuito in misura proporzionale alla quota di beni rilasciati anticipatamente dall'affittuario.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone 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 unità poderali assunte in affitto, di averle trovate in buono stato di manutenzione e idonee al proprio uso.

L'affittuario si impegna a mantenere le iniziali condizioni di fertilità dei fondi con il limite del rispetto della destinazione economica, dell'ordinamento colturale 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 fondi. In particolare non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura. La violazione sarà sanzionata ai sensi della normativa vigente.

L'eventuale esecuzione di opere di trasformazione e miglioramento fondiario dovrà essere preventivamente concordata e autorizzata in forma scritta dal concedente. In tal caso l'Azienda USL si riserva di scegliere, a suo insindacabile giudizio, tra la corresponsione dell'indennizzo dovuto all'affittuario e/o il prolungamento della durata del contratto d'affitto limitatamente all'unità poderale interessata.

Qualora sia invece l'AUSL a richiedere all'affittuario eventuali interventi migliorativi straordinari rispetto allo stato di fatto esistente, resta fermo il diritto dell'affittuario all'indennizzo.

ART. 7 - FABBRICATI

I fabbricati, con le relative pertinenze, sono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, ben conosciuto da entrambe le parti, senza alcun onere manutentivo a carico dell'AUSL proprietaria, né di natura ordinaria, né di natura straordinaria.

E' consentito l'utilizzo dei fabbricati unicamente per le esigenze connesse alla conduzione dell'azienda agricola, con esclusione esplicita di qualsiasi altro uso, ivi compreso l'uso abitativo che si esclude categoricamente.

Eventuali interventi sulle strutture portanti che si rendessero necessari in corso di rapporto rimarranno di competenza dell'AUSL che, in tal caso, sarà libera di

stralciare i fabbricati, con le relative pertinenze e corti, dal presente contratto senza che ciò comporti riduzione alcuna del canone di affitto.

Gli eventuali interventi di adeguamento degli impianti e dei fabbricati stessi alle norme vigenti saranno invece a totale carico dell'affittuario in relazione all'effettivo utilizzo dei singoli fabbricati, con esonero per la proprietà da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso dovesse accadere all'affittuario e/o a terzi in genere.

L'affittuario si impegna comunque ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati, necessaria a conservare gli stessi nel medesimo stato in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà.

L'AUSL si riserva di verificare che l'affittuaria osservi tutti gli obblighi che sulla stessa incombono in relazione all'utilizzo e alla conservazione dei fabbricati.

Qualora nel corso della validità del contratto alcuni dei fabbricati non dovessero essere più necessari ai fini della conduzione dell'azienda agricola, è facoltà dell'AUSL di acconsentire allo stralcio degli stessi e della relativa corte di pertinenza dal presente contratto senza che ciò comporti riduzione del relativo canone di affitto. Il rilascio dei fabbricati interessati dovrà essere attestato da apposito verbale da redigersi in contraddittorio.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dalla Parte concedente le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato (APE), in ordine alla attestazione della prestazione energetica dei fabbricati così individuati:

- fabbricato del Podere Bagnile 1
- fabbricato del Podere Bagnile 15
- fabbricati del Podere Capannaguzzo
- fabbricato del Podere Martorano 3

- fabbricato del Podere S. Anna 1
- fabbricato del Podere S. Martino 4
- fabbricato del Podere S. Giorgio 2
- fabbricato del Podere S. Martino 1

ART. 8 – ASSICURAZIONE

L'affittuario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna all'AUSL copia della polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, per un massimale di € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), in relazione agli eventuali danni derivanti dalla gestione delle unità poderali, 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 all'AUSL, dell'eventuale mancato pagamento del premio. Il venir meno della copertura assicurativa comporta la risoluzione del contratto.

L'AUSL concedente dichiara che i fabbricati inseriti nel presente contratto sono coperti da polizza assicurativa All Riscks.

ART. 9 – RESPONSABILITA' PER DANNI

L'affittuario, dalla data di consegna dei beni oggetto del presente contratto, esonera l'Azienda U.S.L., ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da ogni responsabilità civile e penale verso se stessa 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, l'AUSL proprietaria.

ART. 10 – DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

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

ART. 11 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente contratto e della riconsegna degli immobili nelle 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'AUSL garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa dell'importo di € _____,___ (pari ad una annualità del canone di affitto) 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'AUSL beneficiaria - 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'AUSL, agli immobili oggetto del presente contratto o alla collettività.

ART. 12 – CONTRIBUTI AGRICOLI E PREVIDENZIALI

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

ART. 13 - CONTROVERSIE

Le controversie, che eventualmente insorgeranno tra le parti, saranno risolte in

sede sindacale, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole.

ART. 14 – 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'AUSL proprietaria e dall'affittuario.

ART. 15 – MODIFICHE AL CONTRATTO

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

ART. 16 – 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 delle unità poderali oggetto del presente contratto.

ART. 17 – 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.

il concedente	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, 14. e 16

il concedente

l'affittuario

Azienda U.S.L. della Romagna

l'Organizzazione Prof.le Agricola

l'Organizzazione Prof.le Agricola
