

**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 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, del terreno, facente parte del **Podere "Celle Piccolo"**, posto in località Celle di Rimini, di seguito descritto:

- podere denominato "Celle Piccolo" catastalmente distinto al foglio 57, mappali 54 e 518, al foglio 58, mappali 39, 40 e 1323 e al foglio 59, mappale 145, per una superficie catastale complessiva di ha 6.50.18, avente destinazione urbanistica diversa da quella agricola, e precisamente per "Ambiti potenziali per nuovi insediamenti" e vincoli cimiteriali;

- 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, 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 podere 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 podere di seguito descritta:

- podere denominato "Celle Piccolo" catastalmente distinto al foglio 57, mappali 54 e 518, al foglio 58, mappali 39, 40 e 1323 e al foglio 59, mappale 145, per una superficie catastale complessiva di mq 65.018 (Ha 6.50.18), come individuato 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 podere. 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 novembre 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.

#### **ART. 4 – RILASCIO**

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella eventuale anticipata, il terreno 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 un'unica rata anticipata

scadente il 30 novembre 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 la scadenza prevista 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 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' a carico dell'aggiudicatario la ripulitura della vegetazione infestante lungo i confini dei terreni affittati, il taglio e potatura delle piante presenti lungo la linea ferroviaria a confine e lo sfalcio dell'erba spontanea nell'area pertinenziale della casa colonica del podere Celle in disuso (via Sacramora , C.F. Fg. 58, Part. 1324, sub 1 e 2).

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 – 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, 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 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. 9 – 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. 10 – 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 potere oggetto del presente contratto o alla collettività.

#### **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 insorgeranno tra le parti, saranno risolte in sede sindacale, con l'assistenza delle Organizzazioni Professionali Agricole.

#### **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 dall'Ente concedente e dall'affittuario.

#### **ART. 14 – MODIFICHE AL CONTRATTO**

Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle rispettive 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 della porzione di potere 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 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
_____	_____