

AZIENDA U.S.L. DELLA ROMAGNA

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI

(in deroga alla Legge n. 203/82 ai sensi dell'art. 45)

Il giorno XX (XXXXXX) del mese di XXXXX dell'anno 2025 in Rimini (RN), 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 Responsabile della SSD Gestione Amministrativa Attività Tecniche e Patrimonio, xxxxxxxxxx, nato a xxxxx (xx) il xx.xx.19xx, che interviene nel presente atto per dare esecuzione alla determinazione dirigenziale n. xx del xx.xx.2023;

E

xxxxxxx - Codice Fiscale e partita IVA xxxxxxxx, numero REA xxxxxx, con sede legale in xxxxxx (xx), Via xxxxxx n. xx, rappresentata, a questo scopo, da xxxxxx, nato a xxxxxx (xx) il xx.xx.19xx;

CON L'ASSISTENZA

- della **Confagricoltura di Forlì-Cesena e Rimini**, con sede in Rimini (RN), via Nuova Circonvallazione n. 69, rappresentata, a questo scopo, da xxxx xxxxx, nato a xxxx (xx), il xx.xx.19xx, rappresentante del Sindacato Interprovinciale Proprietari con beni affittati aderente a Confagricoltura di Forlì, Cesena e Rimini;

- della **Associazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** con sede in xxxxx (xx), via xxxxx n. xx, rappresentata, a questo scopo, da xxxxxx, nato a xxxxxxxx (xx) il xx.xx.19xx;

i quali si danno atto di essere intervenuti attivamente nel corso delle trattative e di sottoscrivere 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, tra l'altro, delle unità poderali oggetto del presente

contratto di affitto, site nel Comune di Rimini e censite al C.T. al fg. 50, part. 48, 100 (Podere Fosso Molino Sartoni), part. 11, 21, 22 (Podere Orsoleto Piccolo) e part. 290, 291, 292, 293, 297, 298 (Podere Orsoleto Grande), per un totale di Ha 19.80.41 con sovrastanti fabbricati censiti al C.F. al fg. 50 part. 298, sub. 1, 2, 3, 4 e part. 299 sub. 1, 2 per una superficie catastale complessiva di mq 1.337;

- che le unità poderali risultano libere da persone e/o cose;

- 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 **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** 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 **XXXXXXXXXX**, 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 Fosso Molino Sartoni | Rimini | Ha 01.86.53 | |
| Fg. 50, part. 48, 100 | | | |
| 2) Podere Orsoleto Grande | Rimini | Ha 10.04.44 | con fabbricati |
| Fg. 50, part. 290, 291, 292, 293, 297, 298 | | | |
| 3) Podere Orsoleto Piccolo | Rimini | Ha 07.89.44 | |
| Fg. 50, part. 11, 21, 22 | | | |

complessivamente per un totale di Ha 19.80.41

con sovrastanti i seguenti fabbricati:

| | | |
|-------------------------------------|--------|---------------------------|
| a) Immobile | Rimini | fg. 50, part. 298, sub. 1 |
| b) Immobile | Rimini | fg. 50, part. 298, sub. 2 |
| c) Immobile | Rimini | fg. 50, part. 298, sub. 3 |
| d) Immobile-magazzino deposito | Rimini | fg. 50, part. 298, sub. 4 |
| e) Immobile-fabbricato uso agricolo | Rimini | fg. 50, part. 299, sub. 1 |
| f) Immobile | Rimini | fg. 50, part. 299, sub. 2 |

Complessivamente per una superficie catastale di mq 1.337.

Tali unità poderali e relativi fabbricati sono meglio descritti nelle rispettive planimetrie catastali e nella scheda riassuntiva dei dati identificativi poderi che si uniscono al presente contratto quali parti integranti.

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 dalla data di sottoscrizione, avrà termine il 10.11.2030, 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 dell'unità poderale 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'Azienda U.S.L., 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. 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 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'Azienda U.S.L. 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'Azienda U.S.L., 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 € annui xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di pari importo scadenti il 30 novembre e il 31 maggio di ciascun anno.

In relazione all'annata agraria in corso, l'importo del canone di affitto offerto dall'aggiudicatario sarà dovuto in quota proporzionale tenendo in considerazione la data di sottoscrizione del contratto di affitto.

A decorrere dall'annata agraria 2025/2026 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 rappresenta grave inadempimento legittimando la risoluzione unilaterale di diritto del presente contratto senza necessità di previa diffida 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 autorizzata in forma scritta dal 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 oggi esistente, così come ad ogni forma di indennizzo per miglioramenti, addizioni e trasformazioni realizzati nel corso del rapporto, pur se autorizzati dall'Azienda U.S.L..

Qualora sia invece l'Azienda U.S.L. 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'Azienda U.S.L. proprietaria, né di natura ordinaria, né di natura straordinaria, salvo eventuali interventi sulle strutture portanti che si rendessero necessari in corso di rapporto.

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'Azienda U.S.L. si riserva di verificare che l'affittuario 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'Azienda U.S.L. 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.

L'affittuario 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:

- fabbricati del Podere Orsoieto Grande (APE n. 01357-011741-2017 e n. 01357-011744-2017 e n. 01357-011760-2017 e n. 01357-011766-2017 rilasciati il 15.02.2017);

ART. 8 – ASSICURAZIONE

L'affittuario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna all'Azienda U.S.L. 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 e immobili, 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'Azienda U.S.L., dell'eventuale mancato pagamento del premio. Il venir meno della copertura assicurativa comporta la risoluzione unilaterale di diritto del presente contratto senza necessità di previa diffida.

L'Azienda U.S.L. concedente dichiara che i fabbricati inseriti nel presente contratto sono coperti da polizza assicurativa All Risks.

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'Azienda U.S.L. proprietaria.

ART. 10 – 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'Azienda U.S.L. garanzia fideiussoria bancaria dell'importo di € xxxxxx (pari ad una annualità del canone di affitto) valida sino alla 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'Azienda U.S.L. 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'Azienda U.S.L., agli immobili oggetto del presente contratto o alla collettività.

(In alternativa)

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente contratto e della riconsegna dell'unità poderale 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'Azienda U.S.L. l'attestazione di avvenuto versamento di deposito bancario infruttifero, pari ad una annualità del canone di affitto. Tale deposito verrà restituito entro 90 gg. dal verbale di riconsegna dei beni alla proprietà alla conclusione del contratto, con esito positivo rispetto a tutte le condizioni riportate nello schema di contratto.

ART. 11 – DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

E' vietata ogni forma di subaffitto o di cessione, anche solo parziale, di diritti sulle unità poderali affittate, pena la risoluzione unilaterale di diritto del presente contratto senza necessità di previa diffida e la rifusione dei danni eventualmente arrecati.

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'Azienda U.S.L. 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 GDPR Reg. europeo 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.

| Il concedente | L'affittuario |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Azienda U.S.L. della Romagna | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| | |
| l'Organizzazione Prof.le Agricola | l'Organizzazione Prof.le Agricola Confagricoltura di Forlì, Cesena e Rimini |

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, 13 e 15.

| Il concedente | L'affittuario |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Azienda U.S.L. della Romagna | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| | |
| l'Organizzazione Prof.le Agricola | l'Organizzazione Prof.le Agricola Confagricoltura di Forlì, Cesena e Rimini |