

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 xxxxxxxxxxx, 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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX numero REA XXXXXXXXXXXX con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXXXXXX n. XX rappresentata, a questo scopo, dal Legale Rappresentante XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il 0X.XX.XXX;

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, nato a XXXX (XX), il XX.XX.XXXX, rappresentante del Sindacato Interprovinciale Proprietari con beni affittati aderente a Confagricoltura di Forlì, Cesena e Rimini;

E

- della **Associazione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** 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 dell'appezzamento di terreno sito in Rimini, Via delle Grazie, località Covignano, catastalmente distinto al Fg. 94, mappali 10, 12, 237, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060 e 1061, per una superficie complessiva di Ha 2.94.00, coltivata a seminativo per 2 ettari circa e ad uliveto per la restante superficie;
 - che la suddetta unità poderale risulta libera da persone e/o cose;
 - che, allo scopo di assicurare la gestione agricola unitaria della suddetta unità poderale 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 della suddetta unità poderale è stato definitivamente aggiudicato ad [REDACTED] 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 [REDACTED] nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, l'unità poderale di sua proprietà, di seguito denominata:

- | | | |
|--|--------|------------|
| 1) Podere "Le Grazie" | Rimini | Ha 2.94.00 |
| Fg. 84, mappali 10, 12, 237, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060 e 1061 | | |

complessivamente per un totale di Ha 02.94.00

Tale unità poderale è meglio descritta nella planimetria catastale e nella scheda riassuntiva dei dati identificativi podere, 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 della unità poderale. 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 dell'unità poderale 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 dell'unità poderale, o di porzione di essa, 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 dell'unità poderale oggetto di alienazione, libera 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 dell'unità poderale, o porzioni di essa, 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 dell'unità poderale, o di porzione di essa, 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 del terreno, o delle porzioni di esso, 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, l'unità poderale dovrà essere riconsegnata all'Azienda U.S.L. libera da persone e cose. Alla stessa maniera, nel caso di recesso e/o risoluzione parziale anticipata, dovranno essere rilasciate le porzioni di unità poderale 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 dell'unità poderale, 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 **XXXXX (XXXXXeuro/00)** 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 o del verbale di consegna.

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 porzioni dell'unità poderale affittata, 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 l'unità poderale assunta in affitto, di averla trovata in buono stato di manutenzione e idonea al proprio uso.

L'affittuario si impegna a mantenere le iniziali condizioni di fertilità del fondo 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 del fondo. 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.

Sul podere è previsto che sia effettuata la manutenzione e la custodia (potatura, smaltimento ramaglie, trattamenti fitosanitari, sfalcio, ovvero lavorazione del suolo) dell'area su cui insistono ulivi secolari scarsamente produttivi, da rimettere a coltura.

ART. 7 – 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 dell'unità poderale, 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.

ART. 8 – RESPONSABILITA' PER DANNI

L'affittuario, dalla data di consegna dell'unità poderale 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. 9 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

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. garanzia fideiussoria bancaria dell'importo di € XXXXX (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

ricesegna dei beni alla proprietà alla conclusione del contratto, con esito positivo rispetto a tutte le condizioni riportate nello schema di contratto.

ART. 10 – DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

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

ART. 11 – CONTRIBUTI AGRICOLI E PREVIDENZIALI

I contributi agricoli unificati ed eventuali altri contributi previdenziali relativi alla manodopera assunta per la conduzione dell'unità poderale 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'Azienda U.S.L. proprietaria 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 dell'unità poderale 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 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	Azienda Agricola Bernardi dal 1953 di Bernardi
_____	_____
I'Organizzazione Prof.le Agricola	I'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 e 14.

Il concedente	L'affittuario
Azienda U.S.L. della Romagna	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
_____	_____
I'Organizzazione Prof.le Agricola	I'Organizzazione Prof.le Agricola
_____	_____