

**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 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;

- **l'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini"**, Codice Fiscale e Partita IVA xxxx con sede in Riccione, viale F.lli Cervi n. 50 , rappresentata, a questo scopo, dalla \_\_\_\_\_, Dott.ssa \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_.19\_\_, che interviene nel presente atto per dare esecuzione alla deliberazione del \_\_\_\_\_ 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 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  
l'IPAB "Asilo d'Infanzia M. Ceccarini" di Riccione, in ragione di ½ indiviso  
ciascuno, dei terreni siti nel Comune di Coriano di seguito descritti:

- porzione del podere denominato "Podere Raibano III" – censito al C.T. al  
foglio 20, particelle n. 94, 96 e 99, superficie HA 04.25.56;
- porzione del podere denominato "Podere Raibano II" – censito al C.T. al  
foglio 20, particelle n. 55 e 56, superficie HA 00.91.20;

per una superficie catastale complessiva di Ha 05.16.76.

I terreni nel PRG vigente del Comune di Coriano, rientrano nell'accordo di  
programma in Variante per la realizzazione della zona Industriale di  
"Raibano"(decreto del Presidente della Provincia n. 11 del 11/05/10) ;

- che, allo scopo di assicurare la conduzione dei suddetti terreni 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 e l'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini" hanno indetto un'asta pubblica per l'affitto degli stessi mediante contratto di affitto in deroga alla L. n. 203/82 ai sensi dell'art. 45;

- che, all'esito della procedura, l'affitto dei suddetti terreni 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 e l'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 trovano, i terreni di loro proprietà, di seguito descritti:

- porzione del podere denominato "Podere Raibano III", sito in Coriano – via Bruschetto, censito al C.T. del Comune di Coriano al foglio 20, particelle n. 94, 96 e 99, superficie HA 04.25.56;
- porzione del podere denominato "Podere Raibano II", sito in Coriano – via Bruschetto, censito al C.T. del Comune di Coriano al foglio 20, particelle n. 55 e 56, superficie HA 00.91.20;

per una superficie catastale complessiva di Ha 05.16.76.

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'11.11.2017, avrà termine il 10.11.2023, senza alcuna possibilità di tacito rinnovo e senza necessità di formale disdetta da parte degli Enti concedenti 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 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.

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 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 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 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:

- per il 1° e 2° anno Canone €/ha/anno \_\_\_\_\_;
- per il 3°, 4°, 5° e 6° anno Canone €/ha/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 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 i terreni assunti in affitto, di averli trovati incolti e in stato tale da richiedere interventi di sistemazione e livellamento per essere riportati all'ordinaria fertilità.

L'affittuario si impegna quindi, sin da ora, nei primi due anni di affitto, alla sistemazione dei terreni per riportarli a normali potenzialità produttive, previo ottenimento delle autorizzazioni ove necessario, assumendosi in pieno tutte le responsabilità derivanti e conseguenti e tenendo indenni le proprietà da ogni responsabilità per detti interventi e, successivamente, a mantenere la normale condizione di fertilità, sempre 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 terreni. 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 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 € 2.000.000,00 (duemilioni/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/assicurativa dell'importo di € \_\_\_\_\_ (corrispondente alla terza 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.

#### **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 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 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	_____
_____	_____
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
_____	_____