

AZIENDA U.S.L. DELLA ROMAGNA
IPAB ASILO D'INFANZIA "M. CECCARINI"
CONTRATTO DI AFFITTO PODERE ROCCOLO
(in deroga alla Legge n. 203/82 ai sensi dell'art. 45)

Il giorno ____ (____) del mese di _____ dell'anno 201__ in Rimini (RN),

tra gli enti proprietari rappresentati da:

per 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 per l'**I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini"** – Codice Fiscale e Partita IVA 82005290406, con sede in Riccione (Rn), C.so F.lli Cervi n. 50, rappresentata, a questo scopo, dal _____, presidente. _____, nata a ____ (__) il __.__.19__, che interviene nel presente atto per dare esecuzione alla deliberazione deln. ____ 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 sopracitati sindacati assolvono,

PREMESSO

- che l'Azienda U.S.L. della Romagna e l'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M.
Ceccarini" di Riccione sono proprietari, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, di
alcuni fondi rustici, tra i quali il Podere "Roccolo", sito in Comune di Rimini;

- che l'attuale vincolo di affittanza agraria gravante sul suddetto podere scade
in data 10.11.2017;

- che, allo scopo di assicurare la gestione agricola del suddetto Podere
"Roccolo" 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, anche per
conto dell'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini", ha indetto un'asta
pubblica per l'affitto dello stesso mediante contratto di affitto in deroga alla
L. n. 203/82 ex art. 45;

- che, all'esito della procedura, l'affitto suddetto Podere "Roccolo" 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 e l'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini", proprietari, 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 trova il Podere "Roccolo", sito in Comune di Rimini, Via Barchi n. 11/O, distinto al C.T. di detto Comune al foglio 167, mappali 14, e 16, con fabbricato colonico non abitabile annesso, distinto al catasto fabbricati al Fg. 167, mapp. 386, sub.1 , cat.A/3 (non abitabile) e sub. 2 cat.D/10, della superficie catastale complessiva di ha 5.00.66, R.D. Euro 430,47, R.A. Euro 413,73, come individuato nella planimetria allegata al presente contratto.

L'affitto viene stabilito a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale complessiva del podere "Podere Roccolo". 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 del podere 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 dall'11.11.2017, avrà termine il 10.11.2023, senza alcuna possibilità di tacito rinnovo e senza necessità di formale disdetta da parte dell'Azienda U.S.L. e dell'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini" che viene data ora per allora.

La consegna del podere oggetto del presente contratto sarà attestata mediante apposito verbale.

ART. 3 – RISOLUZIONE ANTICIPATA - RECESSO

In caso di alienazione del Podere "Roccolo", o di porzioni 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 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 del Podere, o porzioni di esso, oggetto di alienazione, libero da persone e cose, dovrà avvenire:

- permanendo la 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;
- in caso di destinazione urbanistica diversa da quella agricola eventualmente sopravvenuta, entro 30 giorni dal ricevimento, dell'atto deliberativo col quale si dispone il trasferimento.

In caso di trasferimento del Podere, o porzioni di esso, per fini istituzionali, al patrimonio indisponibile dell'Azienda U.S.L. o dell'I.P.A.B. Asilo d'Infanzia "M. Ceccarini", le stesse 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 del Podere, o di porzioni di esse, a garantire la custodia del fabbricato 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, il Podere (terreno e fabbricato) dovrà essere riconsegnato agli Enti proprietari libero 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 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 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 (annata agraria 2017/2018) detto canone corrisponde ad € _____ (€ _____ x Ha. 5.00.66).

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 porzioni del podere, secondo quanto previsto dal precedente Art. 3), potrà essere diminuito in misura proporzionale alla quota del bene rilasciata 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 il Podere assunto in affitto, di averlo trovato in buono stato di manutenzione e idoneo 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 del bene 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 dagli Enti proprietari.

Qualora siano invece gli Enti proprietari a richiedere all'affittuario eventuali interventi migliorativi straordinari rispetto allo stato di fatto esistente, resta fermo il diritto dell'affittuario all'indennizzo.

ART. 7 - FABBRICATO

Il fabbricato rurale, non abitabile, e le relative strutture pertinenziali, ad uso ricovero attrezzature e prodotti del fondo, vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, senza alcun obbligo manutentivo a carico degli Enti proprietari, né di natura ordinaria, né di natura straordinaria, restando altresì di competenza dell'affittuario eventuali interventi di adeguamento normativo degli impianti, con esonero per la proprietà da ogni responsabilità per qualsiasi evento dannoso dovesse accadere all'affittuario, alla sua famiglia e/ a terzi in genere.

È escluso, comunque ogni indennizzo per eventuali interventi eseguiti sul fabbricato.

L'affittuario si impegna comunque ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato, necessaria a conservare lo stesso nel medesimo stato in cui è stato ricevuto, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà.

Gli Enti proprietari si riservano di verificare che l'affittuario osservi tutti gli obblighi che sullo stesso incombono in relazione all'utilizzo e alla conservazione del fabbricato.

Qualora nel corso della validità del contratto il fabbricato non dovesse essere più necessario ai fini della conduzione dell'azienda agricola, è facoltà della proprietà di acconsentire allo stralcio dello stesso e della relativa corte di pertinenza dal presente contratto senza che ciò comporti riduzione del relativo

canone di affitto. Il rilascio del fabbricato 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 del fabbricato così individuato.

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 € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), in relazione agli eventuali danni derivanti dalla gestione del potere, 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 alla proprietà, dell'eventuale mancato pagamento del premio. Il venir meno della copertura assicurativa comporta la risoluzione del contratto.

ART. 9 – RESPONSABILITA' PER DANNI

L'affittuario, dalla data di consegna dei beni oggetto del presente contratto, esonera la Proprietà, 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, gli Enti proprietari.

ART. 10 – DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

E' vietata ogni forma di subaffitto o di cessione, anche solo parziale, di diritti sul potere affittato, 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 agli Enti proprietari 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 degli Enti proprietari 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, 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 dalla proprietà 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.

i concedenti

l'affittuario

Azienda U.S.L. della Romagna

Arch. Enrico Sabatini

IPAB Asilo D'Infanzia "Ceccarini
Zoffoli Adele Marina

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, 13 e 15.

i concedenti
Azienda U.S.L. della Romagna
Arch. Enrico Sabatini

l'affittuario

IPAB Asilo D'Infanzia "Ceccarini
Zoffoli Adele Marina

l'Organizzazione Prof.le Agricola

l'Organizzazione Prof.le Agricola