

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO AGRICOLO

(in deroga ex art.45 l. n. 203/1982 e ss.mm.ii.)

Con la presente scrittura privata da valere tra le parti ad ogni effetto di ragione e di legge

Tra

la Città metropolitana di Bologna con sede in Bologna, _____,

e

il Sig. _____ nato a _____ il
_____ residente a _____ in Via _____
C.F. _____, (coltivatore diretto, imprenditore agricolo, _____) titolare della
ditta _____, con sede a _____ P.IVA
n. _____

assistiti nella formazione e conclusione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della
legge 203/82 dal Signor _____ delegato da
_____ aderente a _____, e dal Signor
_____ delegato da _____ aderente a
_____, per assistere rispettivamente la proprietà e la parte
affittuaria;

PREMESSO CHE:

1. la Città metropolitana è proprietaria ed ha nella propria disponibilità un fondo rustico in località _____, Via _____ nel Comune di _____ avente superficie complessiva pari ad Ha _____, censito al N.C.T. del predetto Comune al Foglio _____ mappali _____, (di cui si allega planimetria);
2. con determinazione dirigenziale n. _____ del _____ si è ritenuto opportuno pubblicare un avviso pubblico per concedere il predetto fondo rustico, con contratto in deroga ai sensi dell'art. 45 della legge n.203/1982 e ss.mm.ii.;
3. dall'esito della procedura di gara, è risultata aggiudicataria la ditta _____ rappresentata _____ dal Sig. _____ nato a _____ il _____ come da determina del responsabile del Servizio Provveditorato e Patrimonio n. _____ del _____;
4. il presente contratto è stato definito in base a quanto stabilito nell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di Contratti Agrari sottoscritto in data 23/11/2007 e di cui le parti dichiarano di essere edotte;

5. ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, l'affittuario, dovrà risultare iscritto all'anagrafe delle aziende agricole dell'Emilia-Romagna;
6. le parti hanno raggiunto un accordo, alla cui costituzione e formazione hanno attivamente partecipato le sottoscritte organizzazioni Professionali, per l'instaurazione di un rapporto di affitto sul fondo, di seguito meglio identificato, anche al fine di tutelare gli interessi collettivi delle rispettive categorie economiche dei locatori e degli affittuari rappresentati dalle suddette Organizzazioni sindacali di appartenenza. Il presente contratto è stato definito e sottoscritto a norma dell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari sottoscritto tra le organizzazioni professionali agricole della provincia di Bologna in data 23/11/2007, dichiarando le parti di essere a integrale conoscenza delle norme contenute nell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari sottoscritto a Bologna il 23/11/2007;
7. le parti hanno liberamente deciso di dare forma pattizia a tale accordo;
8. le parti nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa di cui alla Legge n° 203/82 e dalla possibilità derogatoria alle norme regolatrici ivi contenute, prevista dall'art. 45 della citata legge 203/82, dopo averne discusso e concordato i termini con i rispettivi rappresentanti sindacali, i quali ultimi ne hanno spiegato la portata e le conseguenze, intendono derogare:
 - a. a quanto disposto per la durata dagli artt. 1 e 22 della legge n° 203/82;
 - b. a quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 della legge 203/82 in merito ai miglioramenti e/o trasformazioni ed all'aumento di valore del fondo a seguito di eventuali miglioramenti effettuati dall'affittuario sul fondo oggetto del presente contratto;
 - c. a quanto disposto dall'art. 5 della L. 203/82 per i casi di risoluzione del contratto;
 - d. a quanto disposto dall'art. 43 della L. 203/82 in materia di indennizzo in favore dell'affittuario in caso di risoluzione;
 - e. a quanto disposto dall'art. 4 L. 203/82 in materia di termini di disdetta;
9. l'affittuario in dipendenza delle condizioni esposte ed in funzione della situazione dei terreni ben visti ed apprezzati nello stato in cui essi si trovano, è pienamente consenziente alla stipula di un contratto che ai sensi di legge sia in deroga, per quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 45 della Legge 203 del 03/05/82;
10. le parti stesse al fine di evitare e prevenire l'insorgere di qualsiasi contrasto o lite in merito all'applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti agrari, assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali, ai sensi dell'art. 45 della legge 03/05/82 n.203;

CONVENGONO E STIPULANO

Quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata.

ART. 2 - OGGETTO

L'affitto ha ad oggetto il terreno ubicato nel Comune di _____ in località _____ Via _____ di seguito descritto e riportato nell'allegata planimetria (allegato 1).

(indicazione riferimenti catastali)

L'affittuario dovrà condurre il terreno, a propria cura e spese, in modo corretto, secondo quanto necessario, applicando, le migliori tecniche e trattamenti necessari nel rispetto delle prescrizioni previste dal bando di gara, al fine di garantire la migliore produttività senza arrecare danni allo stesso. A tal fine non sarà riconosciuto all'affittuario nessun rimborso spese a qualunque titolo richiesto.

Il terreno concesso in affitto non potrà essere utilizzato per altri fini se non quelli previsti nel presente contratto. Il bene viene concesso a corpo e non a misura per la superficie sopra risultante, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con i diritti ed oneri che vi competono, il tutto noto alle parti.

Le parti convengono comunque che, in qualunque caso di inadempimento, ed in specie per il mancato o ritardato pagamento del canone, la domanda di risoluzione del rapporto non dovrà essere preceduta dalla contestazione di cui all'art. 5, comma 3 legge 203/82, rinunciando le parti espressamente alle procedure di cui all'art. 5 della citata legge 203/82.

ART. 3 - DURATA

Pur essendo state informate e rese edotte, dai rispettivi rappresentanti sindacali in sede di stipula del presente contratto, del contenuto e dei termini dell'Accordo Quadro Nazionale, le parti ritengono ciò nonostante che, per soddisfare le loro esigenze ed interessi si rende necessario fissare una durata più breve del rapporto di affitto e pertanto, la durata della presente scrittura privata, in deroga all'artt. 1 e 22 della L. 203/82, è convenuta in 2 (due) annate agrarie decorrenti dalla data di sottoscrizione fino alla scadenza irrevocabile del 10 novembre 2023, data in cui l'affittuario si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a restituire il terreno alla Città metropolitana,

nell'ordinario stato in cui oggi viene consegnato, nonché libero da persone, animali, cose e senza bisogno di avviso o disdetta.

È altresì, ammesso il recesso per l'affittuario con preavviso di 1 anno prima del termine di ciascuna annata agraria senza alcun diritto su migliorie od altro. Il recesso dovrà essere comunicato mediante raccomandata A/R, indirizzata a: Città Metropolitana di Bologna, via Zamboni n. 13, 40126, Bologna, o pec: cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it.

Lo stesso deve pagare il canone fino alla scadenza dell'annata agraria in corso alla data di comunicazione del recesso; se il termine di preavviso non è rispettato, deve pagare il canone di affitto anche per l'annata agraria successiva.

Nessun'altra eccezione e contestazione, comunque motivata potrà consentire al Signor ____ di mantenere il godimento dei beni concessigli oltre la scadenza prevista, avendo le parti ritenuto e considerato essenziale e perentorio il termine in questione.

Alla scadenza del contratto il conduttore avrà diritto di prelazione ai sensi dell'art. 4 bis L. 203/82, eccezion fatta per i casi indicati al comma 2 della medesima norma.

La parte affittuaria dichiara fin d'ora che alla scadenza del contratto fissata al 10 novembre 2026 non intende rinnovare il presente contratto di affitto agrario. La parte affittuaria dichiara di essere stata compiutamente edotta dal proprio rappresentante sindacale in ordine alla portata ed al significato della presente clausola.

L'Amministrazione si riserva di attivare una proroga contrattuale alla scadenza finale del contratto per ulteriori 2 anni da attivarsi mediante comunicazione scritta all'affittuario.

ART. 4 CUSTODIA TERRENO E MIGLIORIE

La parte affittuaria è tenuta a provvedere alla manutenzione ordinaria del bene dedotto in contratto rispettando in specie viabilità, alberature, fossi, scoline ecc. Le parti convengono, inoltre, che nessuna spesa sarà da addebitare alla proprietà, anche per eventuali manutenzioni straordinarie.

La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi. In particolare è fatto divieto di sistemazioni agrarie che comportino escavazioni o asporto di materiale inerte e divieto di spargimento di liquami oltre i limiti consentiti dalle vigenti norme in materia. La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata risoluzione del contratto.

La parte affittuaria non potrà effettuare opere di miglioramento fondiario senza il consenso scritto della parte proprietaria e ciò in deroga al disposto dell'art. 16 legge

n. 203/1982. Qualunque opera fosse comunque eseguita verrà acquisita dalla parte proprietaria rinunciando la parte affittuaria ad ogni indennità e/o risarcimento alcuno al momento del rilascio, ivi compresa quella di cui all'art. 17 della legge n. 203/1982. I miglioramenti e/o addizioni potranno essere autorizzati dall'Amministrazione, che valuterà la tipologia degli interventi proposti ed ogni elemento utile ai fini della tutela dell'interesse pubblico. La violazione del divieto di miglioramenti e/o addizioni non autorizzati comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile.

In particolare le parti specificamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi, dei canali e delle strade di accesso a sua completa cura e spesa.

ART. 5 CANONE

Il canone annuo di affitto è stabilito nella somma di € _____ (diconsi euro _____), per annata agraria e per l'intera superficie, da corrispondersi in due soluzioni anticipate, rispettivamente per la prima annualità la prima rata dovrà essere versata entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto e la seconda entro il 31 luglio 2022, per le annate successive la prima rata entro il 31 dicembre e la seconda rata entro il 31 luglio di ogni anno di validità del contratto, riconoscendo il conduttore che, in caso contrario, il rapporto sarà risolto "ipso facto et pleno jure", costituendo, la presente, clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c..

Il canone d'affitto, a partire dal secondo anno, sarà soggetto a revisione ed aggiornamento ai sensi dell'art. 10 della legge n. 203/1982.

A garanzia delle obbligazioni assunte, il concessionario dovrà costituire una polizza fidejussoria a prima richiesta, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni per canone, oneri accessori e conseguenti a qualsiasi titolo del contratto. La predetta fideiussione di importo pari ad una annualità, con scadenza annuale, è da rinnovarsi automaticamente di anno in anno, ed inoltre sarà escutibile senza che possano opporsi eccezioni, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945 del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

ART. 6 - OBBLIGHI E DIVIETI

Le parti convengono, in espressa e particolare deroga a quanto disposto dagli artt. 16, 17, 18, 19, 20 della L. 203/82, stante quanto disposto dalla lettera C del citato Accordo Provinciale, che ogni miglioria, addizione e trasformazione da apportarsi al fondo dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà che ne rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà formare oggetto di apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82. Le parti convengono, con rinuncia espressa ai rispettivi diritti di legge, che ogni miglioramento al terreno, agli impianti non preceduto da accordi scritti tra le parti resta a beneficio della proprietà senza indennizzi, rimborsi e maggiorazioni.

Per le opere di miglioramento fondiario, di qualsiasi natura, effettuate sul terreno agricolo dato in affitto, l'affittuario non ha diritto, in ogni caso, a compensi, risarcimenti o indennizzi da parte della Città metropolitana.

L'affittuario si obbliga, inoltre, ad una effettiva coltivazione dei terreni, pena la risoluzione del contratto in caso di inadempimento.

L'affittuario deve mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia del terreno dato in affitto.

L'affittuario deve porre in essere, colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole sempre nel rispetto delle prescrizioni previste dal bando di gara.

L'affittuario esegue a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione poderale e di manutenzione del terreno dato in affitto.

L'affittuario si obbliga a sostenere tutte le spese relative alla coltivazione ed alla manutenzione dei beni oggetto del presente contratto compresi gli oneri economici relativi alle spese di irrigazione e di bonifica degli stessi.

Rimangono a carico dell'affittuario eventuali aiuti per la coltivazione del fondo anche da parte dell'Unione Europea, dando atto che le relative domande dovranno essere effettuate a cura e spese dell'affittuario.

L'affittuario si obbliga espressamente ad osservare la seguente normativa:

- a. strumenti urbanistici comunali e sovracomunali;
- b. leggi comunitarie, nazionali e regionali attinenti l'agricoltura e la zootecnia;
- c. norme antincendio ed antinfortunistiche;
- d. norme igienico - sanitarie;
- e. contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria;

Sul terreno dato in affitto è vietato il deposito, anche temporaneo, di rifiuti di qualsiasi natura.

Sul terreno dato in affitto è vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio. In caso di realizzazione da parte dell'affittuario di strutture amovibili sul terreno dato in affitto, senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione, l'affittuario ha l'obbligo di rimuovere a proprie spese le strutture realizzate, prima della scadenza del contratto.

ART. 7 – SUBAFFITTO

In deroga a quanto previsto dall'art. 21 della legge n. 203/1982 è fatto divieto all'affittuario di subaffittare anche parzialmente il terreno oggetto del presente contratto. La violazione del divieto di subaffitto comporta la risoluzione di diritto del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile.

ART. 8 – CONTRIBUTI

L'affittuario è autorizzato a richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitarie.

ART. 9 - RESPONSABILITÀ

L'affittuario esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi.

L'affittuario è costituito custode del terreno in affitto ed in base all'art. 2051 del codice civile, è l'unico responsabile per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, derivanti da fatti accaduti sui terreni della Città metropolitana dati in affitto.

L'affittuario gestore, si obbliga (qualora non già in essere), a stipulare - con effetto dalla data di decorrenza del presente contratto - con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata copertura assicurativa contro i seguenti rischi:

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e prestatori d'Opera (RCO): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro e comunque di tutti coloro dei quali l'affittuario si avvalga in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura RCT/O dovrà prevedere un massimale di garanzia non inferiore a:

RCT Euro 1.000.000,00 per sinistro, Euro 1.000.000,00 per persona, Euro 1.000.000,00 per cose;

RCO Euro 1.000.000,00 per sinistro, Euro 1.000.000,00 per persona.

Il contratto dovrà prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dell'area, eventuali strutture e beni concessi in uso, compresa attività svolta;
- committenza di lavori e servizi;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni dell'affittuario gestore;
- danni subiti e cagionati a terzi da persone dipendenti e non di cui l'affittuario si avvalga nello svolgimento delle attività oggetto del presente contratto;
- danni da inquinamento accidentale;
- danni da interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "Clausola di Buona Fede INAIL";

Qualora l'affittuario gestore abbia già attiva una copertura assicurativa con i medesimi contenuti, esso dovrà produrre specifica dichiarazione, rilasciata dall'Assicuratore, di capienza e pertinenza della garanzia assicurativa, eventualmente integrando la polizza in essere per renderla perfettamente conforme a quanto previsto dal presente articolo. L'affittuario gestore si obbliga a presentare copia della polizza all'ufficio Patrimonio e Provveditorato della Città Metropolitana di Bologna prima della sottoscrizione del presente contratto e si obbliga, ad ogni scadenza della polizza, a presentare copia di un documento (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della copertura assicurativa sino alla scadenza del presente contratto, avendo essa il solo scopo di ulteriore garanzia.

Resta precisato e quindi inteso che costituirà onere a carico dell'affittuario gestore il risarcimento e/o indennizzo di importi di danno, o parte di essi, che non risultino risarcibili e/o indennizzabili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione di assicurazione insufficiente, la cui stipula non esonera l'affittuario gestore dalle responsabilità su di esso incombenti a termini di Legge, né dal rispondere di quanto non coperto, totalmente o parzialmente, dalla sopra richiamata copertura assicurativa.

ART. 10 - CONTROLLI

Il proprietario si riserva il diritto di visitare o di far visitare da tecnici di propria fiducia il fondo concesso in affitto, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari.

ART. 11 - CONTROVERSIE

- a. In caso di controversie nascenti dall'interpretazione ed esecuzione dei singoli contratti, ognuna delle parti, prima di ricorrere al Servizio provinciale dell'agricoltura od all'organo regionale corrispondente e successivamente all'Autorità giudiziaria secondo quanto previsto dall'art. 46, legge 203/82, è tenuta ad esperire un tentativo di composizione della lite con l'assistenza della propria Organizzazione professionale agricola, inviandone notizia all'altra parte e alla corrispettiva Organizzazione professionale agricola mediante una lettera raccomandata con avviso di ricevimento;
- b. se la composizione della lite non riesce entro 30 giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma, ciascuna delle parti è libera di dare inizio alla procedura prevista dal D.Lgs. n. 150/2011 (art. 11).

ART. 12 - SPESE

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti nella misura del 50%.

Tasse, imposte e contributi gravanti sulla proprietà sono a carico della stessa; quelli gravanti sulla conduzione sono a carico dell'affittuario. Per quanto concerne i contributi consortili di bonifica, restano a carico della proprietà le quote fisse (beneficio idraulico, beneficio di presidio idrogeologico e beneficio di disponibilità irrigua per la componente fissa); è, invece, a carico della parte affittuaria la quota variabile relativa al beneficio di irrigazione. Tale quota verrà, pertanto, rimborsata alla parte proprietaria, previa presentazione della relativa cartella di bonifica. A tal fine, la parte proprietaria autorizza la parte affittuaria a comunicare annualmente al Consorzio di Bonifica le colture praticate e ad adempiere ad ogni formalità necessaria, al fine della determinazione di detta quota variabile.

Ai fini del calcolo dell'imposta di registro le parti dichiarano un imponibile pari a € _____ (euro _____).

ART. 13 – ASSISTENZA SINDACALE

Alla formazione e conclusione di questo contratto sono intervenuti

- Sig/ra _____ nato/a a _____ residente a _____ in via _____ n. _____ cf _____ in rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola _____

- Sig/ra _____ nato/a a _____ residente a _____ in via _____ n. _____ cf _____ in rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola _____

I quali intervengono in qualità di rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole da cui le parti contraenti hanno deciso di farsi assistere, ai sensi dell'art.45 della L. n. 203/1982 e che danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il presente contratto in quanto risultano contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari locatori e degli affittuari conduttori, in conformità delle funzioni che i sopra citati Sindacati di categoria assolvono, ai sensi e per gli effetti dell'art.45 della Legge 203/82.

Il presente contratto è stato definito e sottoscritto anche a norma dell'accordo Collettivo in materia di contratti agrari sottoscritto tra le organizzazioni professionali agricole della Provincia di Bologna in data 23/11/2007.

ART. 14 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

La Città Metropolitana di Bologna (titolare del trattamento) informa che i dati personali forniti a seguito della presente procedura sono raccolti e trattati esclusivamente per finalità di gestione del presente contratto di affitto di fondo agricolo.

Il conferimento di tali dati personali è obbligatorio.

I dati personali acquisiti saranno trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato per tali attività, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per lo svolgimento del relativo procedimento.

Le richieste di esercizio dei diritti previsti agli articoli 15 e seguenti del Regolamento Europeo n. 679/2016 a favore dell'interessato, tra cui il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, la limitazione del trattamento, la cancellazione, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento, possono essere rivolte alla Città

Metropolitana di Bologna – Servizio provveditorato e patrimonio, presentando apposita istanza tramite email all'indirizzo patrimonio@cittametropolitana.bo.it.

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dalla normativa vigente hanno il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei personali o di adire le opportune sedi giudiziarie come previsto agli articoli 77 e 79 del Regolamento Europeo 679/2016.

Le parti dichiarano:

- di non avere più null'altro da pretendere l'una dall'altra, ad eccezione di quanto previsto nel presente atto;
- di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti agrari, ma di rinunciarvi espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nel presente atto.

Bologna il _____

La presente scrittura è formata da n. 11 (undici) facciate oltre all'allegato "1".

Letto confermato sottoscritto

LA CITTÀ METROPOLITANA

L'AFFITTUARIO

LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA