

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA - GESTIONE COMUNE DI FAENZA

Asta pubblica indetta dall'Unione della Romagna Faentina in nome e per conto del

Comune di Faenza

Prot. n. *cfr. Segnatura xml*

Class. 04-08 Fasc. 87/2024

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI UN FONDO RUSTICO SITO IN
COMUNE DI FAENZA, VIA FABBRERIE**

In conformità della deliberazione della Giunta del Comune di Faenza n. 232 del
1.10.2024

si rende noto

che il giorno **29 ottobre 2024** alle ore **12,30** presso la Residenza Municipale in
Faenza in Piazza del Popolo n. 31 si terrà un pubblico esperimento d'asta con il
sistema delle offerte segrete per l'aggiudicazione dell'affitto, ai sensi del
Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (R.D. 23/05/1924 n. 827 art. 73
lettera c) del sottodescritto fondo rustico per la durata di anni 5 (cinque) in deroga
alla Legge n. 203/1982 ai sensi dell'art. 45.

Terreno privo di fabbricati censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza come
segue:

Foglio	Particella	Superficie Ha are ca	Classe	Qualità	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
72	76	09.59.40	2	Seminativo	936,72	768,01

CARATTERISTICHE DEL BENE

Il terreno oggetto della presente asta si trova a due chilometri circa dalla Pieve di
Albereto, frazione di Faenza, in Via Fabbrerie strada non asfaltata dalla quale si
accede allo stesso; non si rilevano ulteriori accessi.

Trattasi di terreno a configurazione irregolare, con importante prospicienza sulla via
Fabbrerie; sotto il profilo della giacitura rispecchia e fa parte dell'area agricola della
media pianura ravennate, incuneandosi in maniera importante nella proprietà della
CAB di Bagnacavallo.

Risulta attualmente coltivato a seminativo (bietola da seme monogerme genetico) per ha 09.27.00 ma si evidenzia che le colture che caratterizzano questa zona sono principalmente arboree (drupacee, actinidia e vite da vino); adiacente allo stesso si sviluppa un impianto di noci da frutto.

Il terreno dal punto di vista della granulometria presenta una tessitura di natura medio impasto tendente all'argilloso, avente strato attivo profondo di buona permeabilità e pertanto vocato per colture sia arboree che erbacee e, tra queste, tutte le industriali.

Si precisa che l'immobile si trova all'interno del bacino idraulico del canale di bonifica consorziale "F4Coraglio" condotta mobile esterna in acciaio zincato Dn 200 alimentato dalle acque provenienti dal Canale Emiliano Romagnolo, opera idraulica posizionata nella fascia di rispetto del sopracitato canale e rappresentante da un punto di vista estimativo una importante miglioria fondiaria il cui valore operativo ricade sui terreni da lui intercettati qualificando gli stessi come seminativi irrigui.

La nuova condotta irrigua di pertinenza del Consorzio di Bonifica della Romagna andrà ad implementare la miglioria fondiaria sopra citata.

Prendendo in considerazione la rete scolante, si evidenzia una sistemazione idraulica atta ad assicurare il regolare deflusso delle acque nei fossi consorziali ed evitare fenomeni di ristagni idrici.

Da una mera analisi visiva risultano evidenti le lavorazioni eseguite dall'attuale affittuario a causa degli eventi alluvionali di maggio 2023 per ripristinare la fertilità del terreno compromessa dai noti fenomeni pluviometrici ed il regolare deflusso delle acque.

Buona si presenta la viabilità interna, assicurata da capezzagne che permettono di effettuare tutte le pratiche colturali necessarie alla conduzione del fondo.

L'immobile oggetto dell'asta è offerto in affitto nello stato di fatto e di diritto nel quale esso si trova attualmente e comprende vincoli servitù e gravami di sorta.

CONFINI

Il bene confina con lo scolo consorziale del Consorzio di Bonifica della Romagna, con la Via Fabbriere, con ragioni Cooperativa Braccianti di Bagnacavallo, con ragioni B. S., salvo altri. Non si procede al riconfinamento del terreno prima di concederlo in affitto, di conseguenza, l'affitto della unità poderale oggetto della presente asta deve intendersi a corpo e non a misura; tuttavia ai fini della determinazione del canone di affitto a base d'asta ed ai fini della presentazione di offerta economica da parte dei concorrenti si fa riferimento alla superficie catastale come sopra indicata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente RUE del Comune di Faenza disciplina l'immobile oggetto della presente asta come segue:

Art. 13 *"Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura"*.

MODALITÀ DI CONDUZIONE

Al presente avviso integrale d'asta è allegato lo schema di contratto di affitto (redatto ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982) destinato a disciplinare l'utilizzo del fondo rustico oggetto della presente asta.

Il fondo è assoggettato ad impegno Reg. UE 2021/2115, complemento di programmazione per lo sviluppo rurale del Programma Strategico della PAC 2023-2027 della Regione Emilia-Romagna, SRA01 - ACA1 - Produzione integrata, durata 01/01/2023-31/12/2027 e certificato SQNPI.

CANONE DI AFFITTO A BASE DI ASTA

Il canone di affitto annuo a base d'asta è fissato in € **7.195,50** (settemilacentonovantacinque/50).

Si precisa che il canone di affitto non è comprensivo dei titoli PAC – Regolamento UE 2013/1307 e successivi regolamenti attuativi fissati dalla società affittuaria uscente i quali – in base a tali norme – al termine del contratto restano in carico alla parte affittuaria.

Nella formulazione dell'offerta, il concorrente dovrà tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto relativi all'immobile oggetto dell'affitto che si danno per pienamente ed integralmente conosciuti ed accettati tenuto conto della documentazione resa disponibile e dello schema di contratto di affitto destinato a disciplinare i rapporti tra le parti contraenti così come allegato al presente avviso di asta pubblica.

VINCOLI CONTRATTUALI

Il fondo rustico è attualmente coltivato dalla Cooperativa Agricola Braccianti di Bagnacavallo e Faenza Società Cooperativa Agricola in forza di contratto di affitto Rep. 4181 del 03.06.2021, registrato a Faenza in data 10.06.2021 al n. 1326 serie 3T, con scadenza in data 10.11.2024.

SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA:

Possono partecipare all'asta tutti i soggetti interessati in possesso della qualifica di impresa agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e successive modificazioni e integrazioni ed in possesso altresì della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione. In particolare, il possesso di detti requisiti dovrà essere riferito:

- al titolare dell'impresa individuale

ovvero

- al legale rappresentante nel caso di società

ovvero

- a persona da questi delegata

nei termini da precisare nella domanda di partecipazione all'asta.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA:

L'asta sarà regolata dalle norme contenute nei Regolamenti approvati con R.D. 17.06.1909 n. 454 e con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta ai sensi dell'art. 73 lettera c) del R.D. 827/1924.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Il verbale di asta non tiene luogo di contratto.

L'aggiudicazione verrà fatta con un unico e definitivo esperimento.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'ente rispetto al canone di affitto annuo a base d'asta fissato. Non sono ammesse offerte inferiori rispetto al canone di affitto a base d'asta fissato.

Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.

L'aggiudicazione definitiva potrà avvenire solo in esito al mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al conduttore uscente ovvero Cooperativa Agricola Braccianti di Bagnacavallo e Faenza Società Cooperativa Agricola così come previsto e disciplinato all'art. 4 bis della Legge n. 203/1982.

Nel caso in cui venga esercitato il diritto di prelazione, il contratto di affitto ai sensi di legge verrà sottoscritto con il titolare del diritto medesimo; pertanto, in tal caso, al miglior offerente verrà restituito, senza interessi, il deposito cauzionale.

L'aggiudicazione è comunque subordinata alla verifica della capacità d'agire nonché alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e alle verifiche previste dalle disposizioni in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

Per prendere parte all'asta dovrà essere fatta pervenire per posta raccomandata, posta celere o a mano, anche a mezzo di terze persone, entro il giorno **28 ottobre 2024** al seguente indirizzo **Comune di Faenza** – Servizio Archivio e Protocollo

dell'Unione della Romagna Faentina - Piazza del Popolo n. 31 – 48018 Faenza RA, un plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare esternamente l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: **“OFFERTA PER ASTA AFFITTO FONDO RUSTICO DENOMINATO GATTINA IN COMUNE DI FAENZA – VIA FABBRERIE”**.

Il piego sigillato dovrà contenere l'offerta economica e l'ulteriore documentazione nel seguito descritta e dovrà pervenire al suddetto indirizzo non più tardi del giorno 28.10.2024 pena l'esclusione dall'asta.

Per le offerte a mezzo del servizio postale, ai fini del ricevimento, fa fede la data di arrivo all'ufficio postale di Faenza.

In ogni caso il recapito dell'offerta nel termine assegnato è a rischio del mittente.

Eventuali offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine assegnato non saranno ammesse a valutazione.

Per le offerte consegnate a mano il plico potrà essere recapitato presso il Servizio Archivio e Protocollo dell'Unione della Romagna Faentina, aperto al pubblico nelle seguenti giornate ed orari: Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,00 e Martedì e Giovedì dalle ore 8,30 alle 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 16,30.

I concorrenti possono altresì consegnare il piego sigillato direttamente a chi presiede l'asta durante l'ora di apertura della stessa.

Il plico sigillato dovrà contenere a pena di esclusione la documentazione indicata ai seguenti punti 1, 2, 3, 4:

1) **Domanda di partecipazione** all'asta e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal partecipante, riportante in allegato fotocopia anche non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore (art. 38 comma 3 DPR 445/2000). Resta inteso che nel caso in cui il partecipante sia una persona giuridica, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante. La

domanda deve riportare l'indirizzo del partecipante, il codice fiscale e/o partita Iva, il numero di telefono, l'indirizzo mail, l'indirizzo PEC e contenere le seguenti attestazioni:

- di avere la qualifica di impresa agricola ai sensi dell'art. 2135 del cc e successive modificazioni ed integrazioni;
- se chi partecipa è una ditta individuale: le generalità della persona del titolare e l'inesistenza a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e che la ditta non si trova in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o di fallimento e non penda alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se chi partecipa è una società o altra persona giuridica: le generalità delle persone che ne hanno la rappresentanza e l'inesistenza a loro carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e nel caso di società commerciali che la società non si trova in stato di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o di fallimento e non penda alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci e le falsità negli atti;
- di aver preso visione e di ben conoscere lo schema di contratto di affitto redatto ai sensi della L. 203/1982, art. 45 allegato al presente avviso;
- di conoscere ed accettare le condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente avviso di asta pubblica per l'aggiudicazione dell'affitto;
- di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso.

Ai sensi dell'art. 48 del DPR 445/2000, sono pubblicati sul sito internet del Comune di Faenza i *facsimile* delle domande di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica di cui al presente avviso; il concorrente dovrà utilizzare quello corrispondente alla propria situazione. Qualora il concorrente non utilizzi il modello pubblicato, dovrà comunque presentare una domanda di partecipazione contenente tutte le indicazioni e attestazioni riportate nell'avviso d'asta così come sopra indicate.

2) **Offerta economica** – segreta ed incondizionata, redatta in lingua italiana indicante il canone annuo complessivo avuto riguardo alla superficie catastale del fondo rustico. Detti valori devono essere espressi sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni, datati e sottoscritti dall'offerente. In caso di discordanza fra il canone indicato in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più favorevole all'Amministrazione Comunale. Le offerte condizionate o prive di sottoscrizione saranno escluse. L'offerta economica dovrà essere in aumento o almeno pari rispetto al canone di affitto posto a base d'asta e dovrà essere inserita in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, la quale dovrà riportare la dicitura "OFFERTA ECONOMICA PER ASTA AFFITTO FONDO RUSTICO DENOMINATO GATTINA IN COMUNE DI FAENZA – VIA FABBRIERIE" e dovrà essere inserita all'interno del plico sigillato sopraindicato. Le offerte inferiori alla base d'asta saranno escluse.

3) **Bozza del contratto** di affitto allegato al presente avviso d'asta sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto offerente in segno di accettazione delle clausole e condizioni ivi contenute. La bozza di contratto di locazione dovrà inoltre essere controfirmata in segno di accettazione anche da rappresentante dell'organismo sindacale di appartenenza del soggetto offerente che dovrà altresì partecipare alla stipulazione definitiva del contratto di affitto;

4) **Documentazione comprovante il versamento della cauzione** dell'importo di € 3.597,75 pari al 10% del valore del contratto a base d'asta.

Tale deposito cauzionale, infruttifero, può essere costituito in uno dei seguenti modi:

- mediante bonifico bancario presso l'istituto bancario incaricato della gestione di tesoreria della Eredità Severoli ovvero LA CASSA DI RAVENNA il cui IBAN è il seguente: IT41N0627023701CC0310219817 specificando nella causale che si tratta di deposito cauzionale per asta affitto fondo rustico Gattina. La documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione è costituita dalla ricevuta dell'avvenuto deposito rilasciata dal predetto istituto bancario;
- il deposito cauzionale potrà inoltre essere prestato con assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Faenza – Gestione Eredità Severoli" regolarmente emesso da Istituto di Credito autorizzato. In tale caso dovrà essere inserito nel plico sigillato l'assegno medesimo.

La prestazione di una cauzione di importo inferiore a quello sopra stabilito determina l'esclusione del concorrente.

Saranno ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. Nel caso di offerta presentata da procuratore, i requisiti dovranno essere posseduti dal rappresentato e pertanto dichiarati per esso ed a pena d'esclusione dovrà essere altresì presentato e inserito nel piego sigillato l'atto di procura. Ai sensi di legge le procure devono essere autentiche e speciali a pena d'esclusione.

Nel caso in cui sia presentata offerta per persona da nominare l'offerente deve possedere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e il deposito a garanzia dell'offerta deve essere a lui intestato.

Nel caso in cui l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente deve dichiarare la persona entro il termine di

giorni tre a decorrere da quello dell'aggiudicazione provvisoria. La persona nominata deve possedere i requisiti richiesti per l'ammissione all'asta.

La cauzione depositata dall'aggiudicatario definitivo sarà imputata in acconto del canone di affitto relativo alla prima annualità.

Ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari saranno immediatamente rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia delle offerte.

L'asta rimarrà aperta un'ora.

Sarà dichiarata deserta l'asta se non è pervenuta nei termini di cui al presente avviso o non è stata presentata nell'ora in cui rimane aperta l'asta alcuna offerta valida.

Chi presiede all'asta - trascorsa l'ora - apre i plichi ed esamina ai fini dell'ammissione la documentazione richiesta dal presente avviso e legge ad alta voce le offerte dei concorrenti ammessi.

L'aggiudicazione ha luogo a favore del concorrente che avrà prodotto l'offerta economica più vantaggiosa per il Comune di Faenza. A tale fine si procederà a individuare l'offerta economica che presenta il maggiore rialzo rispetto alla base d'asta.

In ogni caso l'offerta non può essere inferiore al prezzo a base d'asta.

Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Il concorrente che risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta o uno di essi non fossero presenti, ovvero i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Si procederà alla valutazione, nei termini precisati dal presente avviso, ai fini dell'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta validamente

pervenuta, con piena facoltà, in tal caso, per l'Amministrazione Comunale di procedere o meno alla conseguente aggiudicazione.

L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva ed ogni atto conseguente sono sottoposti alla condizione dell'esito positivo in ordine alla verifica e al controllo circa il possesso da parte del concorrente risultato miglior offerente della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione nonché circa il possesso da parte del medesimo dei requisiti dichiarati e non documentati (dal concorrente risultato migliore offerente) ed in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese dal medesimo nonché alla condizione del mancato diritto di prelazione da parte dei soggetti che per legge ne sono titolari.

Con riferimento ai requisiti risultanti da certificazioni rilasciate da Pubbliche Amministrazioni è fatta salva la richiesta diretta della necessaria documentazione da parte dell'Amministrazione procedente all'Ente certificatore ai sensi della vigente legislazione in materia.

Infatti, è fatto salvo il diritto di prelazione spettante ai soggetti che per legge ne sono titolari così come sopra precisato.

In esito alla aggiudicazione definitiva, si procederà alla sottoscrizione del contratto di locazione sulla base dell'allegato schema di contratto locativo ed alla conseguente consegna dell'immobile all'aggiudicatario definitivo.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, nei modi e nei termini stabiliti dai competenti uffici comunali, e in ogni caso prima di procedere alla stipulazione del contratto, alla costituzione del deposito cauzionale a garanzia del medesimo.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pena la decadenza, l'aggiudicatario dovrà procedere alla stipula del contratto di locazione con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipulazione entro la data fissata, sarà dichiarata la sua decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente sua estromissione dalla graduatoria. In tal caso si procederà alla aggiudicazione ed alla sottoscrizione del contratto di locazione nei confronti del concorrente che segue in graduatoria, ove disponibile.

La consegna dell'immobile avviene dopo l'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione.

Ufficio competente per informazioni e chiarimenti: Settore Finanziario – Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina (Tel. 0546691346; mail: paola.nanni@romagnafaentina.it).

Faenza, 4 ottobre 2024

**Per LA DIRIGENTE DELL'AREA FINANZIARIA
DELL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**

Dott.ssa Cristina Randi

**IL DIRIGENTE DELL'AREA ORGANIZZAZIONE E
PROGETTI STRATEGICI, INNOVAZIONE
TECNOLOGICA E DEMOGRAFIA
DELL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**

Dott. Paolo Ravaioli

Documento sottoscritto digitalmente



CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n.203)

contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tabella Allegato B annessa al D.P.R.

26/10/1972 n.642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e ragione di legge

TRA

il **Comune di Faenza** (Cod. Fisc. 00357850395) con sede in Faenza, Piazza del Popolo n. 31, rappresentato dalla dott.ssa natail, la quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua veste e qualità di Dirigente dell'Area Finanziaria dell'Unione della Romagna Faentina (Cod. Fisc. 90028320399), con sede a Faenza in Piazza del Popolo, 31 come da incarico conferito con Decreto del Presidente n. 9 del 21.12.2022 ed ai sensi dell'art. 107, D. Lgs. 267/2000 nonché dell'art. 28 del Regolamento degli Uffici e dei Servizi dell'Unione della Romagna Faentina e pertanto in rappresentanza del Comune di Faenza, in virtù del conferimento delle funzioni relative alla gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare dei Comuni ad essa aderenti con convenzione fra il Comune di Faenza e l'Unione della Romagna Faentina Rep. URF n. 459 del 28.12.2017 nel seguito denominata anche parte concedente

E

....., nel seguito denominato anche parte affittuaria, i quali dichiarano di voler addivenire alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art.45 della Legge 3 maggio 1982, n.203, avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole alle quali rispettivamente aderiscono;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) OGGETTO DEL CONTRATTO

La parte concedente concede in affitto alla parte affittuaria che accetta, il terreno privo di fabbricati censito al Catasto Terreni del Comune di Faenza come segue

Foglio	Particella	Superficie Ha are ca	Classe	Qualità	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
72	76	09.59.40	2	Seminativo	936,72	768,01

Il fondo è assoggettato ad impegno Reg. UE 2115/2021, complemento di programmazione per lo sviluppo rurale del Programma Strategico della PAC 2023-2027 della Regione

Art. 2) DECORRENZA E DURATA CONTRATTUALE

Si conviene in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 203/82, che il presente contratto di affitto abbia validità dalla data di sottoscrizione e fino alla data del **10 novembre 2029**, data nella quale il rapporto si intenderà risolto di diritto senza necessità di ulteriore disdetta che si intende data ed accettata ora per allora.

Il possesso del terreno viene concesso a partire dalla data di decorrenza del presente contratto (data di sottoscrizione) e da tale data decorrono gli effetti attivi e passivi dell'affitto con la conseguenza che da tale data la parte affittuaria si considera immessa nella piena disponibilità e nel pieno possesso del bene affittato esonerando espressamente la parte concedente da ogni responsabilità civile e penale verso se stessa e verso terzi per ogni danno che potesse derivare dall'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse sul fondo oggetto del presente atto.

Resta convenuto che il terreno verrà comunque rilasciato al termine dell'ultima annata agraria compresa nel periodo di validità contrattuale man mano che sono stati raccolti i prodotti in campo senza dare corso ad ulteriori lavorazioni e comunque entro e non oltre il 10 novembre 2029.

Nessuna eccezione e contestazione, comunque motivata, potrà consentire alla parte affittuaria di mantenere il godimento dei beni concessi in affitto con il presente atto oltre la scadenza prevista avendo le parti ritenuto e considerato essenziale e perentorio il termine in questione.

In tutti i casi di ritardo nel rilascio del terreno alla naturale scadenza del presente contratto, la parte affittuaria si obbliga a corrispondere, oltre al canone di affitto, una penale corrispondente ad Euro 100,00 (cento/00) per giorno di ritardato rilascio da rivalutarsi secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo intervenuta dalla data della sottoscrizione contrattuale al giorno di eventuale applicabilità della penale stessa, salva la risarcibilità del danno ulteriore

e ferma e comunque impregiudicata la facoltà della parte concedente di agire in sede esecutiva per l'ottenimento del rilascio coattivo di beni tutti.

Detta penale si applicherà anche nei casi di ritardato rilascio del terreno in esito a risoluzione contrattuale anticipata per inadempimento della parte affittuaria.

Qualora norme di legge imponessero un limite massimo inferiore a quello indicato nella presente scrittura la penale si intenderà ridotta in conformità a tale limite massimo.

Art. 3) CANONE DI AFFITTO

Le parti convengono che il canone per tutta la durata del rapporto sia fissato nella misura risultante in esito allo svolgimento di asta pubblica tenutasi in data-----ovvero pari a € (CANONE COMPLESSIVO- IN- CIFRE ED IN LETTERE\$) complessivi annui da pagarsi annualmente in unica soluzione, posticipata, entro e non oltre il 30 settembre di ogni anno compreso nel periodo di validità del presente contratto. Il canone di affitto è fisso ed invariato per la durata contrattuale. Nel primo anno il canone di affitto da corrispondere sarà quello calcolato con riferimento alla frazione di annata agraria intercorsa tra la decorrenza contrattuale e la data del 10.11.2025.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte affittuaria qualunque ne sia il titolo e questa dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di affitto mette in mora la parte affittuaria e costituisce grave inadempimento contrattuale tale da prevedere la risoluzione del contratto essendo la presente clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti dell'art 1457 del C.C. e pertanto "essenziale".

Nel caso in cui il canone venga corrisposto mediante bonifico bancario, tale modalità di pagamento costituisce quietanza sempreché la relativa causale sia riferita al pagamento del canone.

Art. 4) DIVIETO DI SUBAFFITTO

La parte affittuaria non potrà subaffittare e/o sublocare e/o subconcedere nè totalmente nè parzialmente il terreno locato nè cederlo a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma compresa la

cessione e/o l'affitto del ramo d'azienda, pena la risoluzione del contratto. E' nulla e invalida ogni forma di tacito consenso.

Art. 5) DISCIPLINA DELLE MIGLIORIE FONDIARIE E COLTURALI

La parte affittuaria non potrà procedere a migliorie fondiarie o colturali senza il preventivo assenso scritto della parte concedente e si impegna a mantenere l'attuale ordinamento colturale salvo la normale rotazione per i seminativi qualora esistenti. Per gli eventuali miglioramenti effettuati dietro autorizzazione scritta della parte concedente, la parte affittuaria non avrà diritto alla stima al rilascio del fondo. Tutte le opere ed i miglioramenti eseguiti - con o senza autorizzazione della parte concedente - verranno acquisiti immediatamente e gratuitamente dalla stessa, la quale sarà tuttavia libera di esigere a sua scelta, al momento del rilascio, la riduzione in ripristino totale o parziale dei beni affittati. Non spetterà comunque alla parte affittuaria alcun diritto di ritenzione del fondo previsto dalla L. 203/82 e successive modifiche e/o integrazioni, in ordine alle migliorie, ancorchè eseguite con il consenso della parte concedente. In caso di disaccordo, prima di chiedere l'intervento del S.T.A.C.P., le parti si rimettono all'arbitrato delle Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo.

Art. 6) INIZIATIVE GESTIONALI DELLA PARTE AFFITTUARIA

Con il limite del rispetto della destinazione economica della cosa locata la parte affittuaria potrà, a sua esclusiva cura e spesa e senza diritto ad alcun rimborso, prendere le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo e dall'esercizio delle attività connesse. La parte affittuaria a suo esclusivo rischio e senza alcun onere per la parte proprietaria ha la libertà di procedere a tutte le operazioni che si rendano opportune per una migliore gestione dell'impresa agricola, ivi compresa la partecipazione ad organismi associativi per la conduzione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti.

Qualora la parte affittuaria, per le attività da svolgere sul terreno/fondo oggetto del presente contratto debba contrarre impegni formali quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo polizze fidejussorie, obblighi di manutenzione su aree imboschite, impegni per contributi e/o finanziamenti di qualsiasi natura e specie con la Pubblica Amministrazione (Comunità Europea, Stato, Regioni, Province, Comuni ed Enti di qualsiasi natura) che abbiano durata superiore alla durata del contratto di affitto, questa rimarrà unica e sola

responsabile, pur in assenza di occupazione dei terreni, fino al definitivo svincolo degli impegni con atto formale emesso dall'Autorità Competente.

Art. 7) SCORTE MORTE ED ANTICIPAZIONI CULTURALI

L'affitto ha inizio senza la determinazione della stima delle scorte morte e delle anticipazioni culturali e pertanto al rilascio nessuna somma sarà dovuta alla parte affittuaria a tale titolo.

Art. 8) ESONERO DA RESPONSABILITA' DELLA PARTE CONCEDENTE

La parte affittuaria esonera espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per danni eventualmente subiti da persone e/o cose per effetto degli impianti a servizio del fondo dichiarando di procedere nell'espletamento della propria attività nel pieno rispetto di tutte le normative vigenti quali, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, in materia agraria fiscale, previdenziale, ambientale ecc. assumendo in proprio tutti gli obblighi che ne derivano lasciando indenne la parte concedente da qualunque danno, azione, onere, gravame, peso, multa, contravvenzione o altro.

In ogni caso la parte affittuaria solleva la proprietà da ogni responsabilità per vizi apparenti, da eliminarsi a cura e spesa della parte affittuaria.

Art. 9) OBBLIGHI DELLA PARTE AFFITTUARIA

Le parti concordano espressamente che i terreni oggetto del presente accordo sono destinati solo ed esclusivamente ad essere utilizzati per coltivazioni erbacee e comunque a seminativo. Dal presente contratto è espressamente esclusa qualunque coltivazione arborea.

La parte affittuaria è costituita custode del fondo affittato e si impegna a mantenere le condizioni iniziali di fertilità del fondo, lo stato dei fossi e scoline di sgrondo delle acque, coltivare i terreni secondo le regole della buona tecnica agraria ed a rispettare gli obblighi inerenti la normale e razionale coltivazione del terreno stesso con l'obbligo di restituire, a raccolto effettuato, il terreno con le servitù esistenti nel momento in cui è stato ricevuto, con esclusione dei lavori autorizzati e senza indennizzo alcuno se non pattuito espressamente per scritto.

La parte affittuaria ha l'obbligo della perfetta conservazione dei confini del terreno oggetto della presente scrittura obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque eventuale modifica degli stessi operata da terzi.

Art. 10) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

É fatto assoluto divieto, pena la risoluzione immediata del contratto, salva ed impregiudicata la risarcibilità del danno ed ogni altra azione utile e/o necessaria anche di tipo legale, di utilizzo del terreno locato per usi diversi dal fine agricolo quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo: discarica, smaltimento fanghi di qualsiasi natura e specie, smaltimento pollina, spandimenti liquami civili e delle deiezioni provenienti da allevamenti zootecnici, smaltimento di residui di lavorazioni industriali ecc.

Qualora la parte affittuaria nell'esercizio delle proprie attività fosse ritenuta colpevole di reati inerenti il danno ambientale ciò sarà causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C. ed in deroga a quanto previsto dall'art. 5 della Legge n. 203/82. Resta ferma la responsabilità della parte affittuaria che, oltre alle sanzioni previste in sede giudiziale, dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, mentre la parte concedente si riserverà di richiedere l'indennizzo per il danno subito e per i mancati redditi da ciò derivanti.

Le parti convengono 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 commi 1 e 3 della Legge 203/82, rinunciando le parti espressamente alle procedure di cui all'art. 5 della citata Legge, salva ed impregiudicata la risarcibilità del danno, senza necessità di alcuna diffida o costituzione in mora.

In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria non sarà riconosciuto alcun indennizzo, in deroga a quanto previsto dall'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

Art. 11) ATTIVITA' DI VIGILANZA DELLA PARTE CONCEDENTE

La parte concedente ha diritto di esaminare e/o far esaminare da persone incaricate, anche con accesso nel fondo, che tutti gli obblighi previsti dal presente contratto vengano osservati dalla parte affittuaria.

Art. 12) ONERI A CARICO DELLA PARTE AFFITTUARIA

Tutte le spese di conduzione, ivi comprese le imposte (IRPEF e quant'altro) sul Reddito Agrario, i contributi previdenziali ed assistenziali relativi alla conduzione saranno a totale carico della parte affittuaria.

Tutte le spese del presente atto sono poste a carico della parte affittuaria mentre quelle di registrazione saranno sostenute dalle parti in ragione di metà ciascuna. Gli adempimenti relativi all'assolvimento dell'imposta di registro saranno eseguiti dal Comune di Faenza che in esito all'adempimento provvederà a chiedere alla parte affittuaria il rimborso della quota parte di sua spettanza pari al 50%.

Art. 13) MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualunque modifica del presente contratto può avere luogo e può essere effettuata solo mediante atto scritto e tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sì che per clausola risolutiva espressa, la violazione anche disgiuntamente, di una soltanto delle dette clausole, compreso il ritardato pagamento del canone (qualora non previsto alla firma della presente scrittura) dà diritto alla parte concedente di chiedere la risoluzione del contratto ed i danni eventuali, nonché la restituzione immediata del terreno con facoltà di rivalersi sulle scorte e sui prodotti

Art. 14) PRELAZIONE AGRARIA

Il contenuto del presente contratto verrà comunicato, su iniziativa della parte concedente al sig-----attuale affittuario del fondo e ciò in conformità ed ai sensi dell'art. 4 bis della Legge 203/82. Il presente contratto pertanto è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario ai sensi della citata normativa. In caso di esercizio di tale diritto di prelazione il contratto sarà sottoscritto con il titolare del diritto medesimo e nulla è dovuto a titolo di indennità, indennizzo, rimborso o risarcimento, dalle parti contraenti, reciprocamente.

Art. 15) ELEZIONE DOMICILIO E COMUNICAZIONI

Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà validamente eseguita alla data al ricevimento della stessa, se effettuata a mezzo pec o tramite raccomandata a/r inviata agli indirizzi che di seguito si indicano presso cui le Parti eleggono domicilio agli effetti del presente contratto e di legge:

Per il Concedente (Comune di Faenza) (Piazza del Popolo 31 – 48018 – Faenza RA)

PEC : pec@cert.romagnafaentina.it

Per l'Affittuario (nome dell'affittuario) (indirizzo)

PEC

I Sigg.(PARTE CONCEDENTE) e.....(PARTE AFFITTUARIA) dichiarano di essere stati compiutamente edotti dai propri rappresentanti sindacali, firmatari anch'essi della presente scrittura, in ordine alla portata ed al significato di tutte le clausole contenute nel presente contratto di affitto con particolare riferimento a:

- quanto disposto per la durata dagli artt. 1 e 22 della L. 203/82;
- quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 della L. 203/82 in merito ai miglioramenti e/o trasformazioni ad all'aumento di valore del terreno / fondo a seguito di eventuali miglioramenti effettuati dall'affittuario sul terreno / fondo agricolo oggetto della presente scrittura;
- quanto disposto dall'art. 5 della L. 203/82 per i casi di risoluzione del contratto;
- quanto disposto dall'art. 43 della L. 203/82 in materia di indennizzo in favore dell'affittuario in caso di risoluzione;
- che lo stesso è stato letto interamente in loro presenza;
- che la eventuale opponibilità del presente contratto nei confronti di terzi è comunque subordinata a valutazione di congruità ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 C.C.;
- che la parte concedente dichiara che i dati catastali indicati nel presente contratto sono corretti, definiscono esattamente quanto si ritiene di concedere in affitto, le qualità di coltura corrispondono esattamente a quanto effettivamente presente in campo;
- che la parte concedente non è titolare di diritti per il pagamento unico aziendale di cui al Regolamento (UE) 2021/2115.

Le parti confermano l'elezione del domicilio nel luogo indicato nel presente contratto e ogni comunicazione sarà validamente eseguita all'indirizzo menzionato. Sarà facoltà ed onere di ciascuna delle parti comunicare all'altra le variazioni di sede o domicilio tramite raccomandata a.r.

Per quanto non convenuto col presente atto le parti fanno riferimento alle norme di legge ed

alle consuetudini locali in materia di affitti agrari.

Letto, approvato e sottoscritto.

Faenza,

PARTE CONCEDENTE

PARTE AFFITTUARIA

I sigg. e nella qualità sopraddetta di rappresentanti dei Sindacati e-----dichiarano di aver preliminarmente letto il presente contratto e appongono la loro firma al presente accordo che ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82 produce effetti derogativi alle norme di detta legge. Tali deroghe sono state convenute in quanto gli interessi dei rispettivi associati hanno trovato nell'accordo come stipulato un loro adeguato equilibrio economico.