



Civico Di Cristina Benfratelli
Azienda di Rilievo Nazionale di Alta Specializzazione

U.O.C. Economico Finanziario
email: patrimonio@arnascivico.it
pec: sef.ospedalecivicopa@pec.it

0581

CONTRATTO DI AFFITTO DEL FONDO AGRICOLO SITO IN VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE DI ALTA SPECIALIZZAZIONE "CIVICO-DI CRISTINA- BENFRATELLI" (A.R.N.A.S.) – LOTTO 2 (IN DEROGA ALLA NORMATIVA SUI CONTRATTI AGRARI, EX ART. 45 DELLA LEGGE N. 203/1982)

Tra

L'AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE DI ALTA SPECIALIZZAZIONE "CIVICO- DI CRISTINA – BENFRATELLI" (A.R.N.A.S.)

- parte concedente -

e

_____ (denominazione)

- Affittuario -

CONTRATTO DI AFFITTO IN DEROGA ALLA NORMATIVA SUI CONTRATTI AGRARI, AI SENSI DELL'ART. 23, ULTIMO COMMA, DELLA LEGGE N. 11/1971 COME SOSTITUITO DALL'ART. 45 DELLA LEGGE N. 203/1982, DEL FONDO AGRICOLO SITO IN VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) DI PROPRIETA' DELL'A.R.N.A.S. CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI PALERMO

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

Tra:

- l'A.R.N.A.S. (Azienda Ospedaliera di Rilievo Nazionale di Alta Specializzazione "Civico- Di Cristina – Benfratelli", con sede legale in Palermo, Piazza Nicola Leotta n. 4, Codice Fiscale/ Partita Iva 05841770828 in persona del legale rappresentante pro-tempore Commissario Straordinario Dott. Walter Messina nato a il (c.f.) domiciliato per la carica in Palermo, Piazza Nicola Leotta n. 4, cap. , in appresso Concedente,

- il Sig. (*nome e cognome*) nato a il residente a in Via n. Codice Fiscale , (coltivatore diretto, imprenditore agricolo....) **titolare della ditta** (*denominazione*), con sede a Partita IVA , in appresso Affittuario,

PREMESSO

- che l'A.R.N.A.S. ha la disponibilità della piena proprietà di due appezzamenti di terreni **ubicati nel territorio del Comune di Ventimiglia di Sicilia in C/da Leone Traversa**, e facenti parte di un fondo esteso nel suo intero ha 183.01.21 su cui insistono altri affittuari, identificati in Catasto Terreni del predetto Comune Foglio 4 particelle 2 e 9, come appresso descritti;
- che con Deliberazione n. del si è preso atto che è scaduto il contratto stipulato il 02/09/1999 e registrato l'11/02/2000 al n. 201 avente ad oggetto appezzamento di terreno foglio 4 particella 2 (intera estensione Ha 6.60.10) per ha 2.00 qualità seminativo 3[^], particella 9 (intera estensione Ha15.55.43) per ha 7.55 qualità seminativo 4[^] e oltre a "porzioni di fabbricati insistenti sulle particelle 3 e 5 concesse in affitto in comune e indivisamente con i rimanenti affittuari del fondo" al canone di locazione pari a L.824.000;
- che antecedentemente alla scadenza dei contratti sono intercorse apposite interlocuzioni tra le parti in merito al proseguimento ed è stato manifestato dall'Azienda la volontà di una necessaria rinegoziazione del rapporto contrattuale;
- che con la predetta Deliberazione è stata autorizzata la provvisoria prosecuzione del rapporto contrattuale per la durata di non oltre un anno, al fine di mettere al riparo l'Azienda dal rischio di abbandono dei fondi e da danni da occupazione *sine titulo* o da eventuali gravosi esborsi per interventi migliorativi e/o manutentivi anche antincendio, nelle more dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica per l'assegnazione dei siti agricoli in affitto attraverso apposite manifestazioni di interesse con annessa pubblicità legale e, comunque, con previsione di risoluzione automatica dei rapporti contrattuali all'individuazione del nuovo conduttore e/o per tutti gli altri previsti dalla legge;
- che l'Affittuario dichiara di essere (coltivatore diretto in conformità agli artt. 6 e 7 della Legge 203/1982 ovvero azienda agricola, ecc.);
- (*eventuale*) che l'Affittuario agisce anche a nome e per conto del proprio nucleo familiare e pertanto, ai sensi dell'art.48 della Legge n. 203/82, rappresenta e rappresenterà a tutti gli effetti, anche per la rappresentanza giudiziale, la propria famiglia;
- che l'affittuario dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto della proprietà e rinuncia espressamente ad effettuare qualsivoglia verifica e/o visura alla Agenzia del Territorio - Servizi di Catasto e Pubblicità Immobiliare per accertare la consistenza e/o l'effettiva proprietà degli immobili in capo al Concedente;
- che il presente contratto viene stipulato in deroga, ai sensi dell'art. 23 della L 11/1971 come modificato dall'art.45 della legge 203/82 sui patti agrari con l'assistenza delle rispettive Associazioni di Categoria

nelle persone del signor (*nome e cognome*) della.....e del signor (*nome e cognome*) della, i quali giusta le deleghe delle rispettive organizzazioni professionali Agricole sono autorizzati ad intervenire, per assistere e attivamente collaborare alla stipula degli accordi ai fini e per gli scopi contemplate dal citato art. 45

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

ART. 1) Premessa. Le premesse che precedono e tutte le condizioni espresse nell'Avviso pubblico formano parte integrale e sostanziale della presente scrittura.

ART. 2) Oggetto. L'ARNAS concedente, nella qualità di proprietaria, concede in affitto all'Affittuario, che dichiara di accettare alle condizioni pattuite, i fondi della consistenza di seguito descritta e censiti al Catasto Terreni del **Comune di Ventimiglia di Sicilia (PA)** come segue:

Appezamento di terreno - Foglio 4 particella 2 (intera estensione Ha 6.60.10: per mq. 56.816 seminativo 3, per mq. 1963 Uliveto 2, per mq 7231 Pascolo U) **per ha 2.00**

Appezamento di terreno - Foglio 4 particella 9 (intera estensione Ha 15.55.43: per mq. 149.358 seminativo 4, per mq. 1.031 uliveto 2, per mq. 5.154 pascolo U) **per ha 7.55 incluse porzioni di fabbricati insistenti sulle particelle 3 e 5 concesse in affitto in comune e indivisamente con i rimanenti affittuari del fondo** (vedasi estratto di mappa allegato)

L'affittuario dichiara di ritenere idonei i terreni ad attività agricole.

L'affittuario si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia.

L'affittuario dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative al terreno preso in affitto e dichiara, inoltre, di assumersi i rischi dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche o per qualunque altra ragione.

L'affitto viene fatto a corpo e non a misura per la superficie sopra risultante. Per l'eventuale differenza di superficie (in eccesso o in difetto) si applicheranno i disposti degli art. 1631 e 1538 del Codice Civile.

ART. 3) Stato dell'immobile. L'affitto è stipulato ed accettato in relazione ai terreni nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e sotto l'osservanza delle condizioni previste dai successivi articoli che le parti concordemente accettano.

ART. 4) Decorrenza – Durata. L'affitto è fatto ed accettato con decorrenza dall'annata agraria 2023/2024 e per la sola durata della stessa, senza tacito rinnovo nelle more dell'espletamento delle procedure di selezione pubblica per la concessione in affitto dei terreni e, comunque, con previsione di risoluzione automatica dei rapporti contrattuali all'individuazione del nuovo conduttore; per tale eventualità, alla comunicazione da parte del Concedente, l'affittuario si impegna a riconsegnare in piena disponibilità alla Concedente i beni affittati nello stato di fatto in cui sono stati consegnati, liberi da persone e/o animali e/o cose e/o colture e senza bisogno di avviso o disdetta: in ogni caso non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali migliorie (non previste dall'art. 16 della Legge n.203/1982) apportate agli immobili affittati, anche se concordate con la proprietà.

Analogamente non verrà riconosciuto, da parte dell'Amministrazione proprietaria, alcun indennizzo o rimborso per eventuali colture agricole in corso alla fine del periodo contrattuale, anche in imminenza di raccolta o di frutto pendente.

Con la sottoscrizione del presente contratto l'Affittuario autorizza esplicitamente l'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene, trattenendo, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

Si dà atto che le scadenze richiamate dal presente articolo costituiscono espressa deroga a quanto previsto sia dall'art. 1 ("Affitto a coltivatore diretto") che dall'art. 4 ("Rinnovazione tacita") e seguenti della Legge n. 203/1982 in materia di durata contrattuale.

ART. 5) Norma di coltivazione e migliorie. I fondi, condotti esclusivamente a pascolo o prato-pascolo, devono essere coltivati nel rispetto della naturale destinazione di area agricola per colture erbacee annuali e periodiche, osservando le regole della buona tecnica agraria e per il mantenimento dei terreni in buone condizioni agronomiche e ambientali secondo la normativa vigente e senza arrecare danni, pena la risoluzione immediata del contratto.

Deve essere mantenuto dall'Affittuario l'uso esclusivamente agricolo dei terreni e non può essere modificato l'attuale ordinamento colturale né possono essere effettuate trasformazioni agrarie, salva specifica autorizzazione scritta del Concedente.

Ogni spesa per la corretta e necessaria conduzione del fondo dovrà essere sostenuta dall'Affittuario, al quale non sarà riconosciuto dal Concedente alcun rimborso spese a qualunque titolo richiesto.

E' assolutamente vietata la movimentazione del suolo a qualsivoglia titolo, eccezion fatta per le normali pratiche agricole tradizionali.

Le eventuali opere di miglioramento, addizione e/o trasformazione da apportare al fondo agricolo, a cura e spese dell'Affittuario, allo scopo di aumentare la produzione e conseguentemente il reddito, devono necessariamente e preventivamente essere comunicate dall'affittuario all'Amministrazione proprietaria, che ne rilascerà autorizzazione scritta.

In mancanza di un preventivo accordo, si applicano le prescrizioni contenute nell'art. 16 della Legge n.203/1982, a cui si fa espresso rinvio. Qualunque opera fosse comunque eseguita verrà acquisita dalla parte proprietaria concedente e la parte affittuaria rinuncia sin d'ora al diritto ad ogni compenso, indennità e/o risarcimento alcuno al rilascio, ivi compresa quella di cui all'art. 17 della Legge n. 203/1982 e ss.mm.ii.

La violazione del divieto di miglioramenti e/o addizioni non autorizzati comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

E', invece, consentita la realizzazione, a totale cura e spese dell'Affittuario e previa acquisizione delle autorizzazioni, permessi e nulla osta, di una recinzione e di un accesso carrabile e pedonale in forma precaria, esclusivamente mediante cancello e/o rete plasticata di altezza non superiore a mt. 1,50 al solo fine di delimitare gli appezzamenti affittati.

Tale recinzione deve essere rimossa a cura e spese dell'affittuario alla scadenza del contratto, senza pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione proprietaria.

ART. 6) Subaffitto e cessione del contratto. L'Affittuario deve destinare l'immobile all'uso contrattualmente convenuto. In deroga a quanto previsto dall'art. 21 della Legge n. 203/1982 e sss.mm.ii. è vietato il subaffitto, la sublocazione, la subconcessione e la cessione da parte dell'Affittuario del godimento, totale o parziale, dell'immobile oggetto del presente contratto. E' altresì vietata la cessione del contratto da parte dell'Affittuario senza il preventivo consenso scritto del Concedente.

La violazione dei superiori divieti comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Si dà atto che quanto richiamato nel presente articolo costituisce espressa deroga a quanto previsto dall'art. 5 della Legge n. 203/1982 in materia di sanatoria dell'inadempienza contrattuale.

ART. 7) Divieti ed oneri a carico dell'Affittuario. È fatto assoluto divieto all'Affittuario - salvo esplicita autorizzazione scritta del Concedente, oltre che di ogni altro ente competente (in particolare per la tutela ambientale e paesaggistica) - di:

- operare modificazioni di qualsiasi tipo e genere a terreni e corsi d'acqua né, in particolare, modificare la destinazione d'uso agricola del fondo;
- realizzare opere ed impianti nel sottosuolo ovvero qualsivoglia sistemazione agraria che comporti escavazioni o asporto di materiale inerte;
- praticare all'interno del fondo qualsivoglia smaltimento di materiali inquinanti, inclusi reflui oleari e domestici, e qualsiasi altro materiale che possa danneggiare la fertilità del terreno;
- effettuare spargimento di liquami o utilizzo di effluenti zootecnici oltre i limiti consentiti dalle norme vigenti in materia;
- operare miglioramenti, addizioni, trasformazioni, salvo quanto disposto all'art. 13 (Miglioramenti

addizioni e trasformazioni) della presente scrittura;

- realizzare nuove strade interpoderali;
- modificare, chiudere anche provvisoriamente o sopprimere le strade, i corsi d'acqua e i cavi irrigui esistenti sul fondo.

Sono inoltre a totale carico dell'Affittuario i seguenti oneri:

- mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia degli immobili dati in affitto;
- l'esecuzione di sopralluoghi e verifiche catastali;
- il versamento di canoni per irrigazioni e canoni consortili se dovuti;
- le manutenzioni ordinarie degli immobili affittati;
- il pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dall'affitto dei beni con esibizione di copia delle relative ricevute/quietanze di pagamento all'Amministrazione proprietaria entro e non oltre trenta giorni dal pagamento;
- la presentazione, a propria cura e spese, agli uffici preposti di eventuali richieste autorizzatorie a qualsiasi titolo dovute;

L'Affittuario si impegna, altresì, a vigilare affinché sul fondo non vengano costituite servitù passive e si obbliga ad avvertire l'Amministrazione proprietaria, entro il terzo giorno dall'accadimento, di eventuali problematiche inerenti il bene concesso in affitto e, in generale, il diritto di proprietà sullo stesso.

L'Affittuario si obbliga a tenere indenne la parte concedente da ogni qualsiasi danno che potrà derivare a persone, animali o cose, dalla utilizzazione del fondo.

L'Affittuario, altresì, 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.

Quanto previsto nel presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa. Il Concedente non sarà obbligato ad avvalersi della condizione risolutiva e l'Affittuario resta obbligato alla restituire il bene a semplice richiesta dell'Amministrazione proprietaria; permane la responsabilità dell'Affittuario inadempiente per ogni conseguenza dipendente dalle violazioni contrattuali sopra elencate, ivi incluso l'eventuale obbligo di ripristino del terreno, con applicazione delle sanzioni, laddove previste, e del risarcimento dei danni e delle spese tutte sostenute dall'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli.

ART. 8) Canone. Il canone di affitto annuo da corrispondersi in denaro, comunque nel rispetto delle forme di legge, è stabilito in Euro € 1241,63 (milleduecentoquarantuno/63) totali per l'annualità corrente 2023/2024. Il canone di affitto verrà corrisposto a mezzo bonifico bancario in favore dell'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli, e versato in unica soluzione alla data della stipulazione del contratto.

ART. 9) Deposito cauzionale e polizza di Responsabilità Civile. A garanzia degli esatti e puntuali obblighi assunti, l'Affittuario ha prestato, prima della sottoscrizione del presente contratto, polizza fideiussoria n. _____ rilasciata da _____ di importo pari al 10% del valore complessivo del canone di affitto riferito al periodo contrattuale;

La cauzione è prestata anche con versamento dell'importo e con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con rinuncia altresì alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile. La cauzione sarà restituita al termine del contratto, su richiesta dell'Affittuario, entro 15 giorni, dopo aver accertato l'adempimento degli obblighi da parte del medesimo.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogni qualvolta l'Amministrazione la incameri, *in toto* o in parte, in applicazione di penali o per effetto di interventi sostitutivi per inerzia dell'aggiudicatario. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla formale richiesta da parte dell'A.R.N.A.S. costituisce causa di risoluzione anticipata del contratto.

L'Affittuario si impegna a presentare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente scrittura, e pena la decadenza dal contratto, idonea polizza assicurativa n. _____ rilasciata da _____ con effetti dalla data della sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli impegni assunti al precedente art. 8 nonché dei danni all'immobile di qualsiasi natura, dei danni arrecati a terzi derivati dalla gestione dell'immobile e dall'attività ivi svolta e dalla manutenzione a carico dell'Affittuario, ivi incluso per i danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi. A tal fine, l'Affittuario consegnerà la polizza assicurativa, con garanzia per R.C. prestata fino a € 100.000,00 (centomila/00) ed esonera espressamente il proprietario concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potranno 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 dati in affitto.

ART. 10) Risoluzione e recesso. Costituiscono causa di risoluzione del presente contratto:

- a) il grave inadempimento di obbligazioni derivanti dal presente contratto e l'inosservanza delle prescrizioni per l'utilizzazione del bene;
- b) l'insorgere di cause che determinano per l'Affittuario, ai sensi della vigente normativa, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Il presente contratto deve essere rispettato nella sua globalità. L'eventuale inosservanza di obblighi contenuti nei seguenti articoli 4 (Decorrenza-Durata), 5 (Norma di coltivazione e migliorie), 6 (Subaffitto e cessione del contratto), 7 (Divieti ed oneri a carico dell'Affittuario), 8 (Canone), 9 (Deposito cauzionale e polizza di Responsabilità Civile), 10 (Risoluzione e Recesso), 11 (Manutenzione), 12 (Impegni dell'Affittuario), 13 (Miglioramenti, addizioni e trasformazioni) darà diritto all'immediata risoluzione del contratto con restituzione dei fondi al Concedente, e ciò senza pregiudizio di richiesta per eventuali danni. Si dà atto che quanto richiamato nel presente articolo costituisce espressa deroga a quanto previsto dall'art. 5 della legge 203/1982 in materia di inadempienza contrattuale.

Il Concedente può recedere dal presente contratto con un preavviso scritto di almeno sei mesi, prima del termine dell'annata agraria, in caso di sopravvenienza di motivi di pubblico interesse che non consentano la prosecuzione del rapporto di affittanza. Il recesso non comporta indennizzo.

ART. 11) Manutenzione. Le parti convengono che sono a carico e nella responsabilità dell'Affittuario le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni dedotti in contratto, che si rendessero necessarie per qualunque ragione, a parziale deroga di quanto ordinariamente stabilito dalle norme di legge. La manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere espletata nel rispetto, in specie di viabilità, alberature, fossi, scoline, ecc. A titolo esemplificativo la manutenzione comprende tra l'altro:

- la pulizia dei fossi, interventi di sistemazione podereale, di manutenzione e bonifica dei terreni;
- l'inghiaimento e la riparazione delle strade poderali;
- la riparazione e l'adeguamento dei pozzi e di ogni manufatto campestre di pertinenza del podere, nonché quelli di uso comune per la relativa quota di spettanza.

L'Affittuario si impegna ad effettuare la necessaria manutenzione antincendio dei luoghi e per espresso accordo fra le Parti, l'irrigazione dei fondi avverrà come da consuetudini locali, con oneri a carico dell'Affittuario, il quale rinuncia sin d'ora a pretendere dal Concedente diminuzioni del canone d'affitto o indennizzi o risarcimenti di sorta in caso di carenza o mancanza d'acqua per abbassamento delle falde, siccità o qualsivoglia altro motivo o causa non imputabile al Concedente.

ART. 12) Impegni dell'Affittuario. – Costituiscono specificatamente impegno dell'Affittuario e sono espressamente a suo carico:

- a) la custodia e la sorveglianza del fondo concesso in affitto secondo la diligenza del buon padre di

famiglia, la manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) le spese di funzionamento e di gestione ed ogni imposta e tassa inerenti l'attività esercitata nell'immobile, compresi gli oneri relativi agli accessi carrai per uso agricolo (qualora presenti) e le spese ordinarie e straordinarie relative al prelievo di acque per uso irriguo, sia di estrazione che di derivazione;

c) la responsabilità di garantire condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro previste dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n° 81 (Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro);

d) la regolarizzazione di eventuali manufatti abusivi o il ripristino dello stato dei luoghi mediante opere di demolizione a propria cura e spese;

L'Affittuario si impegna ad avvertire tempestivamente il Concedente di qualsiasi evento, come a titolo esemplificativo l'abbandono di rifiuti o un danneggiamento, che possa compromettere l'immobile o che richieda interventi di ripristino, manutenzione o tutela. L'Affittuario risponde dei danni da chiunque causati all'immobile, impianti, attrezzature ed arredi e solleva il Concedente da ogni responsabilità relativa a danni causati da terzi o a cose di terzi nel corso dell'utilizzo dell'immobile ed in occasione delle attività svolte.

ART. 13) Miglioramenti, addizioni e trasformazioni. Tutte le nuove opere assentite, in base alla legge e preventivamente, dall'ARNAS Concedente e realizzate dall'Affittuario sono acquisite in proprietà dall'ARNAS, senza alcun indennizzo, ai sensi dell'articolo 934 del codice civile. Al termine dell'affitto il Concedente può comunque richiedere la rimozione delle opere per cui abbia prestato il proprio consenso ed il ripristino dello stato dei luoghi. Se l'Affittuario non provvede, il Concedente può provvedere con l'esecuzione d'ufficio, con addebito dei costi all'Affittuario inadempiente.

È obbligo dell'Affittuario, che esegua interventi autorizzati sui fondi, consegnare al Concedente tutti i necessari permessi, nulla osta, autorizzazioni e tutte le certificazioni previste per legge ai fini della regolare esecuzione e sicurezza dell'immobile e di eventuali variazioni catastali.

ART. 14) Edificabilità dei fondi. Qualora parte dei fondi concessi in affitto divengano edificabili in base a uno strumento urbanistico del Comune, l'Affittuario dovrà rilasciare dette porzioni di fondo su richiesta del Concedente in applicazione dell'art. 50 della L. 203/1982, fatta salva la raccolta di eventuali frutti pendenti.

ART. 15) Restituzione dei fondi. L'immobile, alla scadenza naturale o anticipata del contratto di affitto, deve essere libero da persone e cose e in buono stato d'uso e manutentivo. Ogni danno accertato comporta per l'Affittuario l'obbligo di risarcimento. Alla scadenza, senza bisogno di ulteriore disdetta, il Concedente è sin d'ora autorizzato a prendere possesso dei fondi, senza ulteriore avviso, e l'Affittuario rinuncia a qualsiasi azione ex art. 703 c.p.c. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza naturale o anticipata, è dovuta un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto del Concedente di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 16) Diritto di prelazione. All'Affittuario spetta il diritto di prelazione, ai sensi e secondo i presupposti e gli effetti di legge, per l'eventuale nuova concessione in affitto a seguito di scadenza del presente contratto.

ART. 17) Accesso ai luoghi e controlli. Il Concedente ha diritto di accedere in qualsiasi momento ai fondi oggetto di affitto, al fine di verificare il rispetto delle condizioni di cui al presente contratto e per espletare i normali controlli sulla diligente conduzione degli stessi.

ART. 18) Tentativo di conciliazione e foro competente. Le parti che hanno sottoscritto il presente contratto stabiliscono che per ogni eventuale e futura controversia, derivante dal presente accordo o connesse allo stesso è competente il Palermo. Resta inteso che, prima di intraprendere un'azione legale, le parti si impegnano ad esperire in via preventiva, attraverso le rispettive Organizzazioni di categoria, un tentativo di conciliazione.

ART. 19) Rinvio. Per quanto non espressamente convenuto tra le parti si fa rinvio alle norme vigenti in materia di patti agrari, al Codice Civile e, per quanto non normato, agli usi e consuetudini della Provincia di Palermo e Regione Sicilia.

ART. 20) Registrazione - Spese. Le spese di registrazione della presente scrittura privata sono a totale carico dell’Affittuario. Si dichiara che l’ammontare del canone per l’intero periodo è pari a Euro 1241,63 (milleduecentoquaranuno/63). Sono a totale carico dell’Affittuario anche eventuali ulteriori spese (per copie, diritti di segreteria, ecc.) derivanti dalla sottoscrizione della presente scrittura, ivi incluse quelle per l’assolvimento dell’imposta di bollo, ove dovute per legge.

ART. 21) Assistenza. Le parti danno atto che il presente contratto viene stipulato e sottoscritto con l’Assistenza dei rappresentanti delle Associazioni di categoria di cui in premessa, volendo i contraenti dare piena validità ai patti e alle condizioni statuite, e a cui potranno rivolgersi per definire, ove occorresse, le condizioni per la riconsegna dei fondi agricoli con la presente scrittura concessi in affitto.

ART. 22) Dichiarazioni finali. L’A.R.N.A.S. di Palermo (titolare del trattamento dati personali) informa che i dati personali forniti a seguito e per le finalità di cui alla presente scrittura sono raccolti e trattati ai sensi della vigente normativa (Regolamento Generale sulla Protezione Dati Personali (Reg.UE) 2016/679 e Dlgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.),

Le parti dichiarano:

- ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. ove ritenuti applicabili, di aver letto ed espressamente approvato i seguenti articoli: 4 (Decorrenza–Durata), 5 (Norma di coltivazione e migliorie), 6 (Subaffitto e cessione del contratto), 7 (Divieti ed oneri a carico dell’Affittuario), 8 (Canone), 9 (Deposito cauzionale e polizza di Responsabilità Civile), 10 (Risoluzione e Recesso), 11 (Manutenzione), 12 (Impegni dell’Affittuario), 13 (Miglioramenti, addizioni e trasformazioni), 15 (Edificabilità dei fondi), 16 (Restituzione dei fondi), 18 (Accesso ai luoghi e controlli), 19 (Tentativo di conciliazione e foro competente), 21 (Registrazione -Spese) vengono sottoscritti ai sensi degli artt. 1340 e 1341 del Codice civile;
- di non avere più null’altro da pretendere l’una dall’altra, ad eccezione di quanto previsto nella presente scrittura;
- di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratti agrari, ma di rinunciarvi espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nella presente scrittura.

Letto, confermato e sottoscritto.

Palermo, _____

L’A.R.N.A.S. -AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE DI ALTA SPECIALIZZAZIONE “CIVICO- DI CRISTINA – BENFRATELLI”

L’AFFITTUARIO

LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA



