



Civico Di Cristina Benfratelli  
U.O.C. Economico Finanziario  
email: [patrimonio@arnascivico.it](mailto:patrimonio@arnascivico.it)  
pec: [sef.ospedalecivicopa@pec.it](mailto:sef.ospedalecivicopa@pec.it)

189

**SELEZIONE DI UN SOGGETTO CON CUI STIPULARE N.2 CONTRATTI DI AFFITTO RELATIVAMENTE A DUE APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI SITI IN VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) DI PROPRIETA' DELL'A.R.N.A.S. CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI PALERMO – AVVISO PUBBLICO**

**Si rende noto:**

L'ARNAS Civico Di Cristina Benfratelli è proprietaria di **due appezzamenti di terreno**, appresso descritti, per i quali è intenzionata a stipulare contratto di affitto al migliore offerente.

E' volontà dell'ARNAS di selezionare un soggetto, con le modalità di cui al presente avviso, con cui stipulare un contratto di affitto, uno per ogni lotto, relativamente ai predetti appezzamenti **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 come segue e così individuati:

**LOTTO N.1 Comune di Ventimiglia di Sicilia (PA)**

**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 4.60**

**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 8.00 incluso fabbricato rurale insistente sulla particella 9** (vedasi estratto di mappa allegato)

**LOTTO N.2 Comune di Ventimiglia di Sicilia (PA)**

**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**

**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 inclusa porzione di fabbricati insistenti sulle particelle 3 e 5 concessi in affitto in comune e indivisamente con i rimanenti affittuari del fondo** (vedasi estratto di mappa allegato).

Ciascun Lotto di terreno verrà affittato nello stato di fatto in cui si trova.

**Ai sensi della normativa vigente verrà valutato il diritto di prelazione per gli affittuari dei terreni agricoli oggetto del presente avviso pubblico.**

**ART.1 – MODALITA' DI AFFIDAMENTO**

L'affidamento sarà espletato tramite esperimento di gara ad unico e definitivo incanto. Il criterio di aggiudicazione è il seguente: offerta più alta della persona, fisica o giuridica, in rialzo rispetto al canone annuale posto a base di gara.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione alla procedura sono regolamentate dal presente avviso, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione avverrà anche nel caso di una sola offerta valida, mentre non verranno ritenute valide offerte alla pari o in ribasso.

Resta inteso che l'offerta in sede di gara è vincolante ed è riferita al canone di affitto omnnicomprensivo non rinegoziabile e non riducibile anche nell'eventualità di un successivo inutilizzo, di un utilizzo parziale o di un utilizzo limitato dell'intera area a disposizione dell'aggiudicatario.

Ai sensi della normativa vigente verrà valutato l'eventuale sussistenza del diritto di prelazione per gli affittuari dei terreni agricoli oggetto del presente avviso pubblico.

### **ART.2 - CANONI A BASE DI GARA**

I canoni annui posti a base di gara per i suddetti Lotti risultano essere determinati, in base ad analisi di mercato del settore, come segue:

#### **LOTTO N.1**

**Canone dell'affitto annuo dell'intero lotto: € 1.638,56 (milleseicentotrentotto/56)**

Aumento minimo: € 10,00 (dieci/00)

#### **LOTTO N.2**

**Canone dell'affitto annuo dell'intero lotto: € 1.241,63 (milleduecentoquarantuno/63)**

Aumento minimo: € 10,00 (dieci/00)

Il canone di affitto della prima annata dovrà essere versato al momento della firma del contratto.

Il canone offerto dal soggetto che risulterà aggiudicatario sarà aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT come d'uso, previa apposita richiesta da parte dell'A.R.N.A.S. Civico.

Il canone di cui sopra è fuori dal campo di applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 4, del DPR 633/1972.

### **ART.3 - USO DEL BENE AFFITTATO**

Il bene deve essere utilizzato dall'aggiudicatario rispettando la 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, pena la risoluzione immediata del contratto.

Nel contratto sarà apposta la clausola che l'uso dei terreni dovrà essere esclusivamente agricolo. Non può essere modificato l'attuale ordinamento colturale né possono essere effettuate trasformazioni agrarie, salva specifica autorizzazione scritta del Concedente. 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 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.

E' 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.4 –DIVIETI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Per quanto non già previsto in altri articoli è fatto divieto all'aggiudicatario di:

- cedere, subaffittare, sublocare, dare in sub concessione il bene affidato tramite il presente Avviso pubblico;
- modificare la destinazione d'uso agricola del fondo;
- realizzare opere ed impianti nel sottosuolo;
- 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.

Il mancato rispetto dei divieti contenuti nel presente avviso pubblico comporterà la risoluzione immediata del contratto di affitto con obbligo della restituzione del bene a semplice richiesta dell'Amministrazione proprietaria, così come comporterà l'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.

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

- 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.

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.

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.

#### **ART.5 – RICONSEGNA DEL BENE AFFITTATO**

Alla scadenza del contratto, l'affittuario dovrà riconsegnare all'Azienda proprietaria i beni locati nello stato di fatto in cui sono stati consegnati, liberi da cose e persone: 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 locati, 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 contratto l'aggiudicatario 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.

#### **ART.6- DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata dell'affidamento in locazione del bene oggetto del presente avviso è fissata in anni sette con decorrenza dall'annata agraria 2024/2025, eventualmente rinnovabili, salvo disdetta di una delle parti, per ulteriori anni sette. La disdetta deve essere inviata almeno un anno prima della scadenza del contratto esclusivamente a mezzo PEC.

E' facoltà della parte concedente di disdettare il contratto ogni anno, o in parte o per tutto il terreno, nel caso di necessità di disporre per fini istituzionali, con preavviso di almeno tre mesi, riconoscendo, quale unico indennizzo, eventuali frutti pendenti esistenti al momento dell'occupazione. Null'altro è dovuto a titolo di qualsiasi risarcimento e/o buonuscita.

#### **ART.7 - MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CANONE ANNUO**

Il canone annuo anticipato, così come rideterminato a seguito dell'offerta proposta in sede di gara, deve essere a mezzo bonifico bancario in favore dell'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli, in un'unica soluzione, prima della nuova annata agraria (11 novembre). Tale termine rimarrà perentorio anche per gli anni successivi e per tutta la durata del contratto. Il canone di affitto a partire dal secondo anno, sarà soggetto a revisione ed aggiornamento ai sensi di legge.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo.

Se il ritardo dovesse superare i novanta giorni, l'aggiudicatario sarà considerato moroso e l'Amministrazione concedente potrà risolvere il contratto in danno.

#### **ART.8 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti, persone fisiche e giuridiche, che dispongano della capacità civile di obbligarsi e di fare contratti con la Pubblica Amministrazione, secondo legge.

Potranno partecipare al presente avviso i soggetti con una delle seguenti qualifiche:

- a. Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 99/2004;
- b. Società Agricole comunque ricomprese nella casistica prevista dal D.Lgs. 99/2004;
- c. Coltivatore diretto;
- d. Altri Imprenditori Agricoli: sono ricompresi in questa categoria i soggetti che esercitano l'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse, così come previsto dall'art. 2135 del codice civile, che siano iscritti alla relativa sezione del registro delle imprese della Camera di Commercio e che non siano riconducibili per requisiti di reddito, tempo impegnato o capacità professionale alle categorie elencate precedentemente.

Il possesso dei requisiti di cui sopra deve essere dichiarato dal rappresentante legale del soggetto che presenta l'offerta, con allegata fotocopia di un suo documento in corso di validità.

L'A.R.N.A.S., prima di adottare il provvedimento di affidamento, verificherà i requisiti dichiarati dai soggetti risultanti ai primi due posti della graduatoria, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, qualità personali e fatti dichiarati dal medesimo.

#### **ART.9 – CAUZIONE**

L'aggiudicatario sarà tenuto a costituire, prima della sottoscrizione del contratto di affitto e a garanzia ed esattezza degli obblighi assunti con lo stesso, cauzione mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria pari al 10% del valore complessivo del canone di affitto riferito al periodo contrattuale, incluso l'eventuale rinnovo.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto, salvo le detrazioni resesi necessarie per inadempienze contrattuali.

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.

#### **ART. 10 - RESPONSABILITÀ**

L'aggiudicatario affittuario è tenuto ad esonerare 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 comunali dati in affitto. Dovrà pertanto assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro eventuali danni arrecati a terzi nel corso dell'esercizio delle attività svolte nel terreno assegnato. A questo proposito il concessionario s'impegna a consegnare la polizza assicurativa al momento della sottoscrizione della presente contratto, con garanzia per R.C. prestata fino a € 1. 500.000 (un milione cinquecentomila euro).

#### **ART.10 - PENALI DEL CONTRATTO**

Fatte salve le clausole di risoluzione anticipata del contratto contenute in altri e diversi articoli ed indipendentemente da queste, qualora venissero riscontrate inadempienze contrattuali potranno essere applicate delle penali.

In ragione della gravità del fatto, e a giudizio del dirigente competente, sarà applicata una penale da Euro 100,00 a Euro 1.000,00 per ogni inadempienza accertata e contestata rispetto agli obblighi del contratto. Tali penali saranno prelevate dal deposito cauzionale.

#### **ART.11 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA.**

Gli interessati dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**, la domanda di partecipazione, corredata dalla documentazione da allegare di seguito indicata e l'offerta economica secondo le modalità di seguito precisate.

La documentazione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'ARNAS Civico Di Cristina Benfratelli, **a pena di esclusione**, entro e non oltre le ore **12:00 (termine perentorio)** del giorno \_\_\_\_\_, in plico chiuso e non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura (a **pena di esclusione**), indirizzato a:

**ARNAS CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI PALERMO**

**PADIGLIONE 1 – Direzione Aziendale Uffici Amministrativi**

**PIAZZA LEOTTA 4**

**CAP 90127 - PALERMO.**

Il plico dovrà recare **esternamente, a pena di esclusione**, l'indicazione (nome e cognome o ragione sociale) del mittente e l'indirizzo dello stesso seguito dalla dicitura in stampatello del seguente oggetto:

**“NON APRIRE**

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PROPRIETA' DELL'ARNAS CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI**

**PALERMO UBICATI NEL COMUNE DI VENTIMIGLIA DI SICILIA IN CONTRADA LEONE TRAVERSA – LOTTO N. \_\_\_\_\_**”.

Il plico contenente la domanda di partecipazione e l’offerta economica dovrà pervenire per posta raccomandata A/R, oppure a mano o tramite agenzie di recapito autorizzate all’Ufficio Protocollo dell’A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli di Palermo sito in Piazza Leotta 4 c.a.p.90127 – Padiglione 1 – Piano 4.

Si procederà all’esclusione automatica dei plichi che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine perentorio, pertanto non saranno presi in considerazione e, per l’effetto, ritenuti irricevibili. A tale scopo faranno fede il timbro, la data e l’ora apposti, all’atto del ricevimento, dall’Ufficio Protocollo. **Il recapito del plico entro il suddetto termine rimane ad esclusivo carico, rischio e spese del mittente. Non farà fede il timbro postale di spedizione.** Resta esclusa qualsivoglia responsabilità dell’A.R.N.A.S. nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione delle manifestazioni di interesse presso l’indirizzo sopra indicato.

L’orario di apertura al pubblico dell’Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 ad eccezione delle giornate festive infrasettimanali.

Non saranno presi in considerazione i plichi privi dell’indicazione dell’oggetto e/o dell’indirizzo del mittente.

La gara sarà dichiarata deserta se, decorso il termine fissato per la partecipazione al presente avviso, non sarà validamente pervenuto alcun plico.

**ART.12 – REGOLE PER LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA - MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

La presentazione della domanda di partecipazione comporta piena e incondizionata conoscenza ed accettazione delle norme contenute nel presente avviso.

**Si precisa che se un partecipante desidera proporre offerte per più lotti lo stesso dovrà presentare tanti plichi e relative documentazione e offerte quanti sono i lotti di interesse.**

**Non sono ammessi plichi contenenti più offerte e tale casistica costituisce causa di esclusione.**

Il plico chiuso, sigillato e controfirmato di cui sopra deve contenere, a **pena di esclusione**, due distinte buste non trasparenti, anch’esse sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura (**a pena di esclusione**), recanti, ciascuna, l’intestazione del mittente (nome e cognome o ragione sociale) con le seguenti rispettive diciture in stampatello:

“BUSTA A”(Documentazione amministrativa)

“BUSTA B” (Offerta economica).

A **pena di esclusione** la BUSTA A deve contenere:

1. **Istanza di partecipazione** redatta in conformità all’allegato **Modello A** al presente avviso – con marca da bollo di Euro 16,00 - debitamente sottoscritta in modo leggibile dall’offerente o dal procuratore (generale o speciale), o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica, alla quale dovrà essere allegata, **a pena di esclusione**, una fotocopia di un documento d’identità valido del sottoscrittore.

L’istanza di partecipazione dovrà inoltre contenere indicazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii.:

**I** - identificazione dell’offerente

- Per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, codice fiscale e/o partita IVA, recapito telefonico, eventuale fax, indirizzo email e di posta elettronica certificata (PEC);

- Per le persone giuridiche o ditte individuali: la ragione sociale/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita I.V.A. e/o iscrizione presso il Registro delle Imprese, nonché le generalità del legale rappresentante o di colui che sottoscrive la domanda e la giustificazione dei poteri di firma, eventuale fax, indirizzo email e di posta elettronica certificata (PEC).

In tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere, inoltre, allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o copia conforme.

**II** -indicazione del lotto richiesto in affitto;

**III** - di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (nel caso di Società indicare espressamente, se non già contenuto nel certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, che negli ultimi 5 anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata) e ogni altra condizione che possa impedire la valida sottoscrizione di un contratto con la P.A.;

**IV** - Di non aver riportato condanne penali e di misure di prevenzione o di sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la P.A. o per reati di tipo mafioso, né a carico del legale rappresentante né dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica, che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

**V**- Di non trovarsi (personalmente, l'impresa o la persona che si rappresenta) nelle cause di divieto, decadenza, sospensione di cui agli artt. 67 e 84 commi 3 e 4 del D.lgs. n. 159/2011 (già art.10 della Legge n.575/1965);

**VI** - (per persone giuridiche, società o associazioni anche prive di personalità giuridica) Assenza delle condizioni per l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art.9, comma 2, lettera C) del D.Lgs.n. 231/2001 o di altra sanzione che determina il divieto di contrarre con la P.A.;

**VII** - Di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni oggetto della richiesta e di accettare che tali terreni siano affittati nello stato in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti e con tutti i pesi ad essi inerenti;

**VIII** - Di non essere debitore nei confronti dell'A.R.N.A.S. Civico D Cristina Benfratelli a qualsiasi titolo;

**IX** - Di impegnarsi in caso di aggiudicazione a firmare il contratto di "*affitto in deroga*", per le otto annate a far data dalla stipula del contratto ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982;

**X**-Di conoscere ed accettare senza riserva alcuna le condizioni ed i termini di cui al presente "Avviso Pubblico";

**XI**- Domicilio eletto per le comunicazioni afferenti l'avviso;

**XII** – Indirizzo PEC necessario per tutte le comunicazioni tra le parti, anche per la fase successiva dell'esecuzione del contratto di affitto.

2. **Copia del presente avviso** sottoscritto dal richiedente legale rappresentante in ogni suo foglio per accettazione.

3. **Allegati alla domanda di partecipazione**

Devono essere allegati alla domanda di partecipazione (**Modello A**) pena esclusione:

- 1) Copia di documento d'identità in corso di validità del firmatario della domanda;
- 2) Procura speciale, nel caso di intervento di un procuratore speciale.

**A pena di esclusione la BUSTA B deve contenere:**

**1. Offerta economica** (in bollo Euro 16,00) redatta in conformità al **Modello B** allegato al presente avviso, debitamente sottoscritta, recante l'importo in cifre ed in lettere dell'offerta economica espressa in euro con indicazione del canone annuo offerto, **superiore a quello posto a base di gara**. Ove vi sia discordanza fra l'importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione concedente.

L'offerta economica deve essere completa di:

- nome e cognome, data e luogo di nascita, indirizzo, recapito telefonico, dati del legale rappresentante, sede legale, codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico, **indirizzo PEC**, se si tratta di persona giuridica;
- indicazione del canone annuo offerto scritto sia in cifre che in lettere (in caso di discordanza varrà quanto espresso in lettere).

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal concorrente-legale rappresentante.

**Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto alla base d'asta.**

**Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.**

L'offerta è vincolante ed irrevocabile fino al termine di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

**Saranno escluse** le offerte di importo pari o inferiore al prezzo a base d'asta nonché le offerte sostitutive od aggiuntive e quelle condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.

**Se il lotto per il quale si partecipa è attualmente detenuto in locazione dal partecipante, quest'ultimo deve obbligatoriamente** compilare e sottoscrivere anche il **Modello A1** da allegare alla domanda, pena perdita del diritto di prelazione prevista dal presente Avviso pubblico.

**E' OBBLIGATORIO ALLEGARE AL MODELLO A1 FOTOCOPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ATTESTARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE.**

**I modelli A), A1) e B) allegati al presente avviso pubblico sono reperibili presso gli uffici della U.O.S. Patrimonio sede dell'ARNAS Piazza Leotta N. 4 90127 Palermo Pad. 1 Piano 3 stanza 310 e scaricabili dal sito internet istituzionale [www.arnascivico.it](http://www.arnascivico.it)**

#### **ART.13- APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE.**

Le offerte depositate al protocollo dell'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli entro il termine prescritto, **saranno aperte dalla Commissione all'uopo nominata, alle ore \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ in pubblica seduta** presso la sede dell'A.R.N.A.S. Piazza Nicola Leotta 4 – Padiglione 1 “Direzione Aziendale Uffici Amministrazione”, Piano \_\_\_\_\_ Stanza \_\_\_\_\_. Gli appezzamenti saranno locati al soggetto che avrà prodotto l'offerta economica più elevata rispetto all'importo indicato nel presente Avviso.

In caso di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

#### **ART. 14 - SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO.**

L'A.R.N.A.S., dopo avere verificato il possesso dei requisiti autodichiarati dai concorrenti, procederà alla stipula del contratto di affitto con l'aggiudicatario. Il contratto dovrà essere stipulato in conformità all'art. 45 della L.203/1982, e cioè alla presenza e con l'assistenza delle rispettive

organizzazioni sindacali di categoria e, comunque, secondo lo schema già predisposto dal concedente.

Nell'invito alla sottoscrizione verranno anche definite le modalità del versamento della cauzione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, l'Amministrazione concedente, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare l'appezzamento al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Tutte le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

#### **ART.15 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente avviso si intendono richiamate ed applicabili le norme vigenti in materia.

L' A.R.N.A.S. si riserva la facoltà di non procedere con i successivi atti potendo recedere dalla procedura o sospenderla o modificarne i termini e le condizioni in ogni momento senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, e senza che ciò possa far sorgere in capo ai Soggetti partecipanti, diritti a risarcimento o indennizzo;

Il bene viene ceduto in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova attualmente e l'aggiudicatario, con la firma del presente Avviso, dichiara di aver esperito tutti i relativi accertamenti e di aver espresso la propria offerta economica tenendo conto di tutti gli aspetti ad essa annessi e connessi.

Per la risoluzione di eventuali controversie non risolubili bonariamente, le parti si rivolgeranno all'Autorità Giudiziaria Ordinaria presso il foro territorialmente competente di Palermo .

L'aggiudicatario è direttamente responsabile del bene concesso in affitto e del suo utilizzo e ne risponde nei confronti di terzi, ritenendo sollevata ed indenne l'A.R.N.A.S. da ogni responsabilità civile o penale.

L'aggiudicatario dichiara inoltre:

- di accettare l'eventuale onere di dover rilasciare anticipatamente il bene in affitto e rinuncia, sin da ora, ad ogni opposizione e/o pretesa in merito, salvo quella prevista per il rimborso del canone anticipatamente versato e non goduto;
- di ritenere valide a tutti gli effetti le comunicazioni effettuate tramite PEC;
- di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni del presente avviso.

#### **AVVERTENZE**

Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 13, comma 1, 18, comma 2 e 19, del decreto legislativo 30.6.2003, n. 196 e smi, si forniscono le informazioni di seguito indicate:

- i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti al procedimento, disciplinato dalla legge, per le locazioni di beni immobili mediante procedure pubbliche;
- il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo, si precisa che: per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il concorrente è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla procedura pubblica medesima;
- per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il concorrente che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionato con la decadenza dell'aggiudicazione e con l'incameramento della cauzione;

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente dell'A.R.N.A.S., responsabile del procedimento o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;

- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 7.8.1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, salva l'eventuale individuazione, da parte dell'Amministrazione, di specifici atti e documenti da sottrarre all'accesso per motivate e concrete esigenze di riservatezza delle ditte partecipanti, a tutela della loro sfera di interessi, ai sensi della predetta legge n. 241/1990 e smi.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;

I dati e i documenti saranno rilasciati agli organi dell'Autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito di procedimenti a carico dei soggetti concorrenti.

Il titolare del trattamento è l'A.R.N.A.S.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 30.6.2003, n. 196 e smi.

***Allegati:***

***A) modulo istanza di partecipazione (Modello A)***

***B) modulo offerta economica (Modello B)***

***C) schema di contratto Lotto 1 (Modello C)***

***D) schema di contratto Lotto 2 (Modello D)***

***E) estratto di mappa***



Civico Di Cristina Benfratelli  
Azienda Ospedaliera di Rilievo Nazionale  
U.O.C. Economico Finanziario  
email: [patrimonio@arnascivico.it](mailto:patrimonio@arnascivico.it)  
pec: [sef.ospedalecivicopa@pec.it](mailto:sef.ospedalecivicopa@pec.it)

MARCA  
DA BOLLO DA  
€ 16,00

**AVVISO PUBBLICO PER CONCEDERE IN AFFITTO APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI  
SITI IN VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) DI PROPRIETA' DELL'A.R.N.A.S. CIVICO DI CRISTINA  
BENFRATELLI DI PALERMO**

**ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**

Spett.le

ARNAS CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI PALERMO

PIAZZA LEOTTA 4  
90127-PALERMO

**Ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e s.m.i., consapevole delle responsabilità anche penali delle mendaci  
dichiarazioni**

Il/Lasottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a  
a \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ cittadinanza \_\_\_\_\_ resid  
ente a \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_

Codice fiscale n.: \_\_\_\_\_

(eventuale) Partita IVA n.: \_\_\_\_\_

tel. n.: \_\_\_\_\_ cell. \_\_\_\_\_

(eventuale) Fax n.: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

[DA COMPILARE SOLO PER SOGGETTI DIVERSI DA PERSONE FISICHE]:

in qualità di legale rappresentante e/o di procuratore speciale (carica  
sociale) \_\_\_\_\_

dell'impresa (società o ditta individuale) \_\_\_\_\_

con sede legale in \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_, c.a.p. \_\_\_\_\_

Codice fiscale n.: \_\_\_\_\_

Partita IVA n.: \_\_\_\_\_

Iscritta presso Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

tel.n. \_\_\_\_\_, cell. \_\_\_\_\_

fax n. \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

Con espresso riferimento alla ditta che rappresenta

### CHIEDE

di partecipare all'avviso pubblico di cui sopra, manifestando interesse per la stipula del contratto di affitto, per le quattro annualità agrarie 2023/2024 - 2024/2025 - 2025/2026 - 2026/2027 rinnovabile eventualmente per altre quattro (2027/2028 - 2028/2029 - 2029/2030 - 2030/2031) degli appezzamenti di terreno di proprietà dell'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli di Palermo, ubicati nel territorio del Comune di Ventimiglia di Sicilia e identificati in Catasto terreni e specificamente facenti parte di uno dei seguenti Lotti (*barrare uno dei due Lotti*):

**LOTTO N.1** Comune di Ventimiglia di Sicilia (PA)

**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 4.60**

**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 8.00 incluso fabbricato rurale insistente sulla particella 9** (vedasi estratto di mappa allegato)

**LOTTO N.2** Comune di Ventimiglia di Sicilia (PA)

**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**

**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 inclusa 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).

**A tal fine, consapevole della responsabilità penale in cui incorre chi sottoscrive dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., nonché delle conseguenze amministrative di decadenza dai benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e s.m.i.,**

**dichiara<sup>1</sup>:**

di non essere né interdetto né inabilitato né fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati e di non trovarsi in alcun' altra condizione che possa impedire la valida sottoscrizione del contratto;

(se partecipa per conto di società o ente): il legale rappresentante della società o ente è \_\_\_\_\_ e a carico della società stessa non pende alcuna procedura concorsuale di fallimento o di liquidazione né la stessa negli ultimi 5 anni è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata ed inoltre non sussistono a carico della società stessa e dei suoi amministratori misure o condanne penali o altra condizione che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione;

<sup>1</sup>Barrare le apposite caselle di interesse.

**ALL. 2**  
**MODELLO "A"**

- di non aver riportato condanne penali e di misure di prevenzione o di sicurezza per reati contro il patrimonio, contro la P.A. o per reati di tipo mafioso né a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi (personalmente, l'impresa o la persona che si rappresenta) nelle cause di divieto, decadenza, sospensione di cui agli artt. 67 e 84 commi 3 e 4 del D.lgs. n. 159/2011 (già art.10 della Legge n.575/1965);
- (per persone giuridiche, società o associazioni anche prive di personalità giuridica) l'assenza delle condizioni per l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art.9, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 231/2001 o di altra sanzione che determina il divieto di contrarre con la P.A.;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni oggetto della richiesta e di accettare che tali terreni siano affittati nello stato in cui si trovano;
- di non essere debitore nei confronti dell'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli di Palermo a qualsiasi titolo;
- di impegnarsi in caso di aggiudicazione a firmare il contratto di "affitto in deroga", per le quattro annate, oltre eventuale rinnovo per lo stesso periodo, a far data dalla stipula del contratto ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982;
- di conoscere ed accettare senza condizione o riserva alcuna tutte le norme, le disposizioni ed i termini di cui al presente "Avviso Pubblico" e nei relativi allegati;
- di essere informato, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, nel rispetto del Regolamento(UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016.

Domicilio eletto per le comunicazioni afferenti l'Avviso pubblico:

Via \_\_\_\_\_

Città \_\_\_\_\_ Cap.n. \_\_\_\_\_

tel.n. \_\_\_\_\_

fax n. \_\_\_\_\_ n.cell. \_\_\_\_\_

indirizzo o mail o PEC \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

FIRMA (leggibile)

**N.B.** Alla presente dichiarazione deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del soggetto firmatario. Qualora la documentazione venga sottoscritta dal "procuratore" del concorrente, dovrà essere allegata, **a pena di esclusione**, originale o copia autenticata da un pubblico ufficiale della relativa procura notarile (generale o speciale) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza.





Civico Di Cristina Benfratelli  
Fondo di Investimento Immobiliare  
U.O.C. Economico Finanziario  
email: [patrimonio@arnascivico.it](mailto:patrimonio@arnascivico.it)  
pec: [sef.ospedalecivicopa@pec.it](mailto:sef.ospedalecivicopa@pec.it)

**AVVISO PUBBLICO PER CONCEDERE IN AFFITTO APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI  
SITI IN VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) DI PROPRIETA' DELL'A.R.N.A.S. CIVICO DI CRISTINA  
BENFRATELLI DI PALERMO**

**MODELLO A1 – DIRITTO DI PRELAZIONE**

Spett.le

ARNAS CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI PALERMO

PIAZZA LEOTTA 4  
90127-PALERMO

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_  
a \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ cittadinanza \_\_\_\_\_ resid  
ente a \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_

Codice fiscale n.: \_\_\_\_\_

(eventuale) Partita IVA n.: \_\_\_\_\_

tel. n.: \_\_\_\_\_ cell. \_\_\_\_\_

(eventuale) Fax n.: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

[DA COMPILARE SOLO PER SOGGETTI DIVERSI DA PERSONE FISICHE]:

in qualità di legale rappresentante e/o di procuratore speciale (carica  
sociale) \_\_\_\_\_

dell'impresa (società o ditta individuale) \_\_\_\_\_

con sede legale in \_\_\_\_\_ (Prov. \_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_

n. \_\_\_\_\_, c.a.p. \_\_\_\_\_

Codice fiscale n.: \_\_\_\_\_

Partita IVA n.: \_\_\_\_\_

Iscritta presso Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

tel.n. \_\_\_\_\_, cell. \_\_\_\_\_

fax n. \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

**Ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e s.m.i., consapevole delle responsabilità anche penali delle mendaci dichiarazioni**

Con espresso riferimento alla ditta che rappresenta

**DICHIARA DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI PRELAZIONE PER IL LOTTO N. \_\_\_\_\_**

SEGNARE DI SEGUITO IL LOTTO DI INTERESSE PER INDICARE NEL DETTAGLIO LE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'A.R.N.A.S., DETENUTE IN AFFITTO O IL CUI AFFITTO SIA SCADUTO NEGLI ULTIMI DODICI MESI

**LOTTO N.1** Comune di Ventimiglia di Sicilia (PA)

**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 4.60**

**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 8.00 incluso fabbricato rurale insistente sulla particella 9** (vedasi estratto di mappa allegato all'avviso pubblico)

**LOTTO N.2** Comune di Ventimiglia di Sicilia (PA)

**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**

**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 inclusa 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 all'avviso pubblico).

**E' OBBLIGATORIO ALLEGARE AL PRESENTE MODELLO A1 FOTOCOPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ATTESTARE IL DIRITTO DI PRELAZIONE.**

Data \_\_\_\_\_

FIRMA (leggibile)



Civico Di Cristina Benfratelli  
Azienda Ospedaliera di Rilievo Nazionale di Alta Specializzazione  
U.O.C. Economico Finanziario  
email: [patrimonio@arnascivico.it](mailto:patrimonio@arnascivico.it)  
pec: [sef.ospedalecivicopa@pec.it](mailto:sef.ospedalecivicopa@pec.it)

MARCA  
DA BOLLO DA  
€ 16,00

**AVVISO PUBBLICO PER CONCEDERE IN AFFITTO APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI SITI IN VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) DI PROPRIETÀ DELL'A.R.N.A.S. CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI PALERMO**

**OFFERTA ECONOMICA**

Spett.le

ARNAS CIVICO DI CRISTINA BENFRATELLI DI PALERMO

PIAZZA LEOTTA 4

90127-PALERMO

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_

nato/a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

cittadinanza \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Codice fiscale n. \_\_\_\_\_

tel.n. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_

[DA COMPILARE SOLO PER SOGGETTI DIVERSI DA PERSONE FISICHE]:

in qualità di (carica sociale) \_\_\_\_\_

dell'impresa (società o ditta individuale) \_\_\_\_\_

con sede legale in \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Codice fiscale n. \_\_\_\_\_

Partita IVA n. \_\_\_\_\_

Iscritta presso Registro delle Imprese di ..... N.....

tel.n. .... fax n..... e-mail .....

PEC.....

Con espresso riferimento alla ditta che rappresenta

**DICHIARA**

di offrire per l'affitto di terreni ad uso agricolo relativo al LOTTO N° \_\_\_\_

**il seguente importo di canone annuo:**

euro \_\_\_\_\_ (in cifre)

euro \_\_\_\_\_ (in lettere)

**DICHIARA INOLTRE**

- 1) - di impegnarsi a mantenere invariato il canone annuo offerto per tutto il periodo contrattuale, salvo l'adeguamento ISTAT che verrà richiesto dal concedente locatore.
- 2) - di impegnarsi a mantenere la validità dell'offerta per un periodo minimo di 180 giorni dalla data di apertura dei plichi contenenti le offerte.

**N.B.:**

Il canone è da intendersi a corpo, per annata agraria, e si riferisce al terreno oggetto di affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, inclusi tutti gli oneri specificati nello schema di contratto, nel presente Avviso e che derivino da leggi e regolamenti che disciplinano la materia.

**Il numero massimo di decimali ammessi è due;** ulteriori decimali verranno troncati senza arrotondamento. Saranno escluse le offerte che riportino un canone pari o inferiore rispetto a quello a base di gara, nonché quelle condizionate o espresse in modo indeterminato o incompleto.

Qualora ci sia discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere del canone offerto, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione proprietaria.

In caso di offerte uguali si procederà a sorteggio.

L'offerta vincola l'offerente per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Data \_\_\_\_\_

FIRMA (firma leggibile)

\_\_\_\_\_



Civico Di Cristina Benfratelli  
U.O.C. Economico Finanziario  
email: [patrimonio@arnascivico.it](mailto:patrimonio@arnascivico.it)  
pec: [sef.ospedalecivicopa@pec.it](mailto:sef.ospedalecivicopa@pec.it)

**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 1  
(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", qui rappresentato dal Direttore Generale dr. *(nome e cognome)*, nato a il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Palermo, Piazza Nicola Leotta n. 4, Codice Fiscale/ Partita Iva 05841770828, in appresso Concedente,

e

- 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, in particolare, con Delibera del Direttore Generale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ l' A.R.N.A.S ha indetto procedura pubblica di manifestazione di interesse per la concessione in affitto dei predetti terreni con contratto in deroga ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982 e s.mm.ii.;
- che è stato pubblicato Avviso pubblico per la procedura di selezione che si è conclusa con l'aggiudicazione a \_\_\_\_\_ con un'offerta di € \_\_\_\_\_ ;
- 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 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;
- 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 4.60**

**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 8.00 incluso fabbricato rurale insistente sulla particella 9** (vedasi estratto di mappa allegato)

L'affittuario si impegna a provvedere alla conduzione, conservazione e manutenzione dei fondi oggetto del presente contratto nonché a custodire lo stesso 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 sotto l'osservanza delle condizioni previste dai successivi articoli che le parti concordemente accettano. L'Affittuario dichiara di avere esaminato il fondo, di ritenere idonei i terreni ad attività agricole e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato e senza bisogno di avviso o disdetta.

**ART. 4) Decorrenza – Durata.** L'affitto è fatto ed accettato per la durata di anni sette, con decorrenza dall'inizio dell'annata agraria 2024/2025 (11/11/2024) fino al 10/11/2031, eventualmente rinnovabili, salvo disdetta di una delle parti. La disdetta deve essere inviata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto esclusivamente a mezzo PEC.

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.

E' facoltà della Concedente di disdettare il contratto ogni anno, o in parte o per tutto il terreno, nel caso di necessità di disporre per fini istituzionali, con preavviso di almeno tre mesi, riconoscendo, quale unico indennizzo, eventuali frutti pendenti esistenti al momento dell'occupazione. Null'altro è dovuto a titolo di qualsiasi risarcimento e/o buonuscita.

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.

**ART. 5) Norma di coltivazione e migliorie.** I fondi 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 culturale 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 e per patto espresso resta vietato ogni diverso uso. 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 la preventiva comunicazione scritta alla 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;
- corrispondere il canone con ritardo rispetto alla scadenza pattuita;
- 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 le pulizie 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 pari ad Euro xx.000,00 (Euro xxxxxx/00) totali annui. Il canone di affitto verrà corrisposto a mezzo bonifico bancario in favore dell'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli, in un'unica soluzione, improrogabilmente prima della nuova annata agraria (11 novembre). Per l'annualità corrente alla data di stipulazione del contratto, il canone annuo viene debitamente riproporzionato e versato in unica soluzione per € \_\_\_\_\_. Il canone di affitto a partire dal secondo anno, sarà soggetto a revisione ed aggiornamento ai sensi di legge. Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo.

Se il ritardo dovesse superare i novanta giorni, l'aggiudicatario sarà considerato moroso e l'Amministrazione concedente potrà risolvere il contratto in danno.

**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:

- per ritardato o mancato pagamento dei canoni, polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata da di importo pari al 10% del valore complessivo del canone di affitto riferito al periodo contrattuale, incluso l'eventuale rinnovo.

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.

- 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 consegna la polizza assicurativa, con garanzia per R.C. prestata fino a € \_\_\_\_\_

1.500.000,00 (un milione cinquecentomila/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 (Norma di coltivazione), 5 (Decorrenza – Durata), 6 (Subaffitto e cessione del contratto), 7 (Divieti ed oneri a carico dell'Affittuario), 8 (Canone), 10 (Risoluzione e Recesso), 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 (e comunque compatibilmente con la coltura in atto), 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 poderale, di manutenzione e bonifica dei terreni;
- l'inghiaamento 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.

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).

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.

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 o in caso di vendita dei fondi oggetto 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 Foro di 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, il tentativo di conciliazione previsto dalla L. n. 203/1982.

**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 ripartite in parti uguali ed anticipate dall’Affittuario, che trasmetterà alla Concedente copia della ricevuta di pagamento. Si dichiara che l’ammontare del canone per l’intero periodo è pari a Euro xxxxxx,00 (Euro in lettere/00). 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



Civico Di Cristina Benfratelli  
Azienda Ospedaliera di Rilievo Nazionale di Alta Specializzazione  
U.O.C. Economico Finanziario  
email: [patrimonio@arnascivico.it](mailto:patrimonio@arnascivico.it)  
pec: [sef.ospedalecivicopa@pec.it](mailto:sef.ospedalecivicopa@pec.it)

**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", qui rappresentato dal Direttore Generale dr. *(nome e cognome)*, nato a il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Palermo, Piazza Nicola Leotta n. 4, Codice Fiscale/ Partita Iva 05841770828, in appresso Concedente,

e

- 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, in particolare, con Delibera del Direttore Generale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ l' A.R.N.A.S ha indetto procedura pubblica di manifestazione di interesse per la concessione in affitto dei predetti terreni con contratto in deroga ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982 e s.mm.ii.;
- che è stato pubblicato Avviso pubblico per la procedura di selezione che si è conclusa con l'aggiudicazione a \_\_\_\_\_ con un'offerta di € \_\_\_\_\_ ;
- 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;
- 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 altri affittuari del fondo** (vedasi estratto di mappa allegato)

L'affittuario si impegna a provvedere alla conduzione, conservazione e manutenzione dei fondi oggetto del presente contratto nonché a custodire lo stesso 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 sotto l'osservanza delle condizioni previste dai successivi articoli che le parti concordemente accettano. L'Affittuario dichiara di avere esaminato il fondo, di ritenere idonei i terreni ad attività agricole e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato e senza bisogno di avviso o disdetta.

**ART. 4) Decorrenza – Durata.** L'affitto è fatto ed accettato per la durata di anni sette, con decorrenza dall'inizio dell'annata agraria 2024/2025 (11/11/2024) fino al 10/11/2031, eventualmente rinnovabili, salvo disdetta di una delle parti. La disdetta deve essere inviata almeno sei mesi prima della scadenza del contratto esclusivamente a mezzo PEC.

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.

E' facoltà della Concedente di disdettare il contratto ogni anno, o in parte o per tutto il terreno, nel caso di necessità di disporre per fini istituzionali, con preavviso di almeno tre mesi, riconoscendo, quale unico indennizzo, eventuali frutti pendenti esistenti al momento dell'occupazione. Null'altro è dovuto a titolo di qualsiasi risarcimento e/o buonuscita.

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.

**ART. 5) Norma di coltivazione e migliorie.** I fondi 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 e per patto espresso resta vietato ogni diverso uso. 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 la preventiva comunicazione scritta alla 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;
- corrispondere il canone con ritardo rispetto alla scadenza pattuita;
- 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 le pulizie 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 pari ad Euro xx.000,00 (Euro xxxxxx/00) totali annui. Il canone di affitto verrà corrisposto a mezzo bonifico bancario in favore dell'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli, in un'unica soluzione, improrogabilmente prima della nuova annata agraria (11 novembre). Per l'annualità corrente alla data di stipulazione del contratto, il canone annuo viene debitamente riproporzionato e versato in unica soluzione per € \_\_\_\_\_. Il canone di affitto a partire dal secondo anno, sarà soggetto a revisione ed aggiornamento ai sensi di legge.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo.

Se il ritardo dovesse superare i novanta giorni, l'aggiudicatario sarà considerato moroso e l'Amministrazione concedente potrà risolvere il contratto in danno.

**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:

- per ritardato o mancato pagamento dei canoni, polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ di importo pari al 10% del valore complessivo del canone di affitto riferito al periodo contrattuale, incluso l'eventuale rinnovo.

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.

- 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 consegna la polizza assicurativa, con garanzia per R.C. prestata fino a € 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila/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 (Norma di coltivazione), 5 (Decorrenza – Durata), 6 (Subaffitto e cessione del contratto), 7 (Divieti ed oneri a carico dell'Affittuario), 8 (Canone), 10 (Risoluzione e Recesso), 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 (e comunque compatibilmente con la coltura in atto), 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 poderale, 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.

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).

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.

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 o in caso di vendita dei fondi oggetto 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 Foro di 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, il tentativo di conciliazione previsto dalla L. n. 203/1982.

**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 ripartite in parti uguali ed anticipate dall'Affittuario, che trasmetterà alla Concedente copia della ricevuta di pagamento. Si dichiara che l'ammontare del canone per l'intero periodo è pari a Euro xxxxxx,00 (Euro in lettere/00). 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 rinunciare espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nella presente scrittura.

Letto, confermato e sottoscritto.

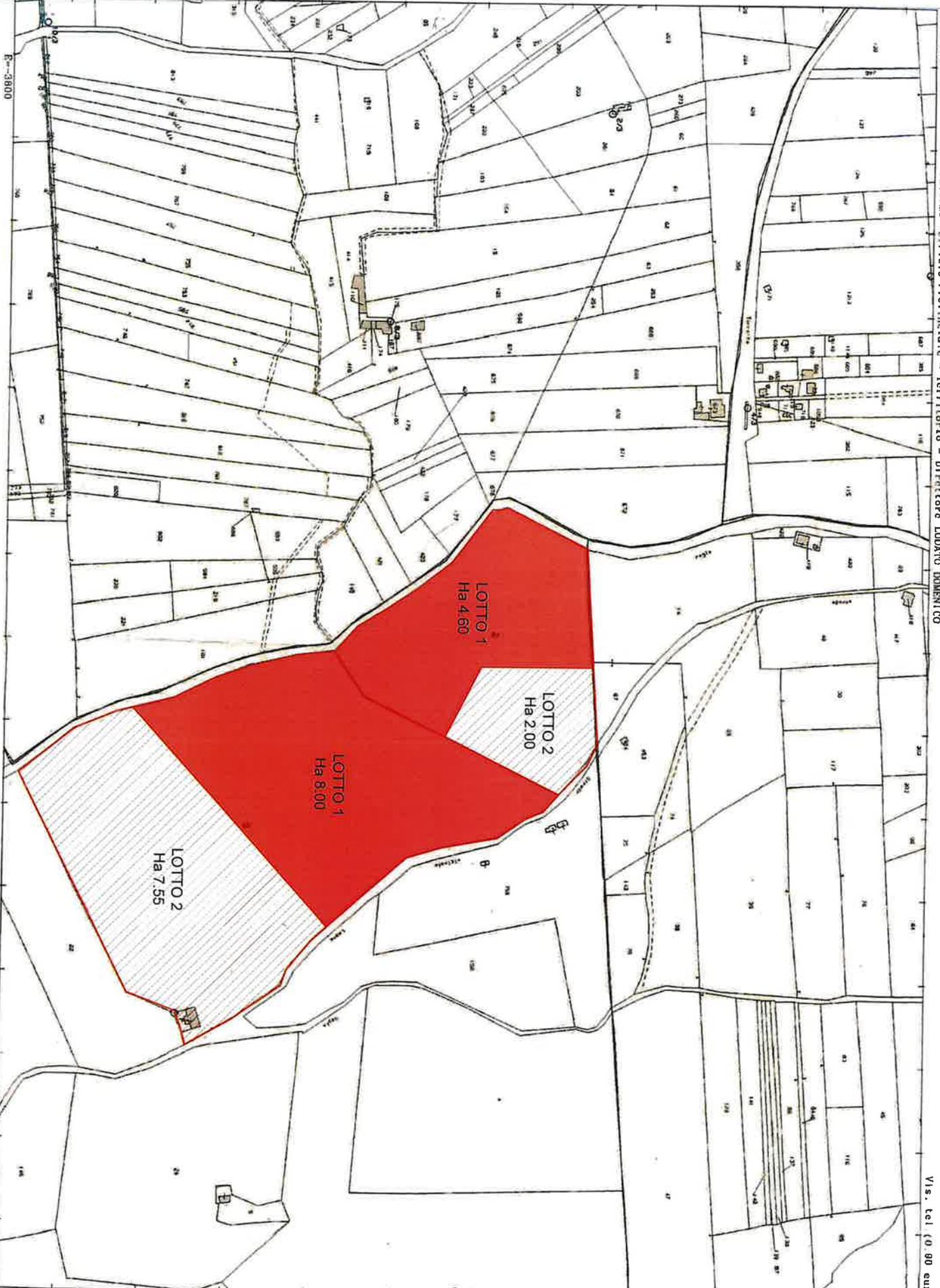
Palermo, \_\_\_\_\_

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

L’AFFITTUARIO

LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

N=2300



Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LODARO DOMENICO

Vis. tel (0 90 euro)

