

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

## COMUNE DI BOLOGNA - SETTORE EDILIZIA E PATRIMONIO

### CONTRATTO D'AFFITTO DI TERRENO

(con deroghe ex art. 45 della L.203/82)

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

5 di legge:

- il **Comune di Bologna** (C.F. e P.IVA 01232710374) con sede in Palazzo d'Accursio, Piazza Maggiore n. 6, Bologna, rappresentato dal Direttore del Settore Edilizia e Patrimonio, Arch. ...., nato a ....., il .././....., C.F.: ....., domiciliato per la carica presso la sede del Settore, in Bologna, Piazza Liber  
10 Paradisus n. 10, il quale interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs n. 267 del 18/08/2000 e dell'art. 44 dello Statuto comunale, in virtù dell'Atto Sindacale P.G.n. 336904/2020 e per dare attuazione alla Determinazione dirigenziale P.G.n. ....../2021, esecutiva ai sensi di legge di seguito, **indicato come parte concedente del terreno di seguito meglio specificato;**

15 e

- la società agricola **Il Ranch di Querzola Davide e Querzola Nerio s.s.** con sede legale in ....., via ..... n. ..., P.IVA ..... per la quale interviene il Socio Amministratore Sig....., C.F. ...., nato a ....., il .././..... domiciliato a tutti gli effetti del presente atto presso la sede legale dell'Impresa, **di seguito indicata**

20 **come parte affittuaria;**

assistiti nella formazione e conclusione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della legge 203/82 dall'Avv. .... aderente a Confagricoltura Bologna e dal Signor ....., aderente a CIA Confederazione italiana agricoltori, per

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

5 26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

assistere rispettivamente la proprietà e la parte affittuaria,

25 premesso

- che il Comune di Bologna è proprietario di un terreno denominato Podere "La Grande" ubicato nel Comune di Castel Maggiore (Bo), Via Lame n. 401;

- che il terreno appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Bologna;

30 - che la normativa urbanistica del Comune di Castel Maggiore (PSC – POC – RUE), individua il terreno in questione in ambito ad alta vocazione produttiva agricola.

- che ai sensi dell'art.4 del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna, con determinazione dirigenziale P.G.n. 212222/2021, era stato approvato un avviso di gara per l'assegnazione in affitto mediante

35 procedura aperta del terreno oggetto del presente atto;

- che in data 08/06/2021 è stata esperita la gara ed il terreno è stato assegnato alla società agricola Il Ranch di Querzola Davide e Querzola Nerio s.s. per un canone di affitto complessivo annuo per ettaro catastale di euro 679,00 (esente I.V.A.);

40 - che l'assegnazione, successivamente approvata con determinazione dirigenziale P.G.n. 263662/2021, è divenuta efficace a seguito del completamento dei necessari controlli sulle dichiarazioni sostitutive rese dall'offerente in merito al possesso dei requisiti richiesti dall'avviso pubblico, come attestato con determinazione dirigenziale P.G.n. 305275/2021;

45 - che le parti hanno raggiunto un accordo, alla cui costituzione e formazione hanno attivamente partecipato le sottoscritte organizzazioni Professionali, per

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

l'instaurazione di un rapporto di affitto sul terreno, di seguito meglio identificato, anche al fine di tutelare gli interessi collettivi delle rispettive categorie economiche dei locatori e degli affittuari rappresentati dalle suddette

50 Organizzazioni sindacali di appartenenza. Il presente contratto è stato definito e sottoscritto a norma dell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari sottoscritto tra le organizzazioni professionali agricole della provincia di Bologna in data 23/11/2007, dichiarando le parti di essere a integrale conoscenza delle norme contenute nell'Accordo Collettivo Provinciale in  
55 materia di contratti agrari sottoscritto a Bologna il 23/11/2007;

- che le parti hanno liberamente deciso di dare forma pattizia a tale accordo;

- che le parti si danno atto reciprocamente di essere state rese edotte dai propri rappresentanti sindacali delle modificazioni che sono intervenute nella PAC a seguito della nuova disciplina di cui al Reg. UE 1307/2013, con effetto  
60 dall'annata 2015/2016 e ss. e delle conseguenze economiche e normative relative alle stesse;

- che le parti nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa di cui alla Legge n° 203/82 e dalla possibilità derogatoria alle norme regolatrici ivi contenute, prevista dall'art. 45 della citata legge 203/82,  
65 dopo averne discusso e concordato i termini con i rispettivi rappresentanti sindacali, i quali ultimi ne hanno spiegato la portata e le conseguenze, intendono derogare:

a) a quanto disposto per la durata dagli artt. 1 e 22 della legge n° 203/82;

10    Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.  
26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

- b) a quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 della legge 203/82 in merito
- 70    ai miglioramenti e/o trasformazioni ed all'aumento di valore del terreno a  
seguito di eventuali miglioramenti effettuati dall'affittuario sul terreno oggetto  
del presente contratto;
- c) a quanto disposto dall'art. 5 della L. 203/82 per i casi di risoluzione del  
contratto;
- 75    d) a quanto disposto dall'art. 43 della L. 203/82 in materia di indennizzo in  
favore dell'affittuario in caso di risoluzione;
- e) a quanto disposto dall'art. 4 L. 203/82 in materia di termini di disdetta;
- che l'affittuario in dipendenza delle condizioni esposte ed in funzione della  
situazione dei terreni ben visti ed apprezzati nello stato in cui essi si trovano, è
- 80    pienamente consenziente alla stipula di un contratto che ai sensi di legge sia in  
deroga, per quanto sopra esposto, ai sensi dell'art. 45 della Legge 203 del  
03.05.82;
- che le parti stesse al fine di evitare e prevenire l'insorgere di qualsiasi  
contrasto o lite in merito all'applicazione delle vigenti disposizioni di legge in
- 85    materia di contratti agrari, assistite dalle rispettive Organizzazioni  
Professionali, ai sensi dell'art. 45 della legge 03/05/82 n.203;

convengono quanto segue:

- 1)    ciò che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
  - 2)    la parte concedente cede alla parte affittuaria, che accetta il terreno
- 90    denominato Podere "La Grande" sito in Via Lame n. 401, Castel Maggiore (Bo)

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

contraddistinto al N.C.T. di detto comune con i seguenti riferimenti catastali: foglio 1, particelle 101, 103, 104, 107, 256, 322, 324 e 328 per un totale di ettari 17.17.28, meglio evidenziato nella planimetria allegata che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

95    **3)**    L'affittanza si fa e si accetta da parte della parte affittuaria con l'obbligo dell'osservanza dei patti sotto elencati e che fanno tutti parte essenziale ed integrante del contratto, in modo che mancando il conduttore all'osservanza anche di uno solo di essi, la parte proprietaria potrà ritenere sciolto il presente contratto, con facoltà di rivalersi sulle scorte e sui prodotti di quanto gli fosse  
100 dovuto. Le parti convengono comunque che, in qualunque caso di inadempimento, ed in specie per il mancato o ritardato pagamento del canone, la domanda di risoluzione del rapporto non dovrà essere preceduta dalla contestazione di cui all'art. 5, comma 3 legge 203/82, rinunciando le parti espressamente alle procedure di cui all'art. 5 della citata legge 203/82.

105    **4)**    Il terreno viene affittato a corpo e non a misura, privo di scorte vive e morte, salvo le risultanze dell'eventuale verbale di consegna, onde ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie indicata in HA 17.17.28 non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni di contratto.

Il terreno è dato nelle condizioni in cui si trova, di cui l'affittuario è a  
110 conoscenza, con le servitù attive e passive se ed in quanto esistenti o abbiano ragione legale di esistere. Il terreno presenta un duplice accesso: uno attraverso uno stradello centrale che conduce alla ex corte colonica del podere

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

(esclusa dalla presente concessione in affitto) e uno che costeggia il terreno sul lato sud-est e che costituisce accesso anche per le proprietà private limitrofe e  
115 ad una cabina elettrica.

Dalla tavola dei vincoli e delle fasce di rispetto risultano gravare sul terreno: elettrodotto media tensione, fascia di rispetto elettrodotti alta tensione, fascia di pertinenza fluviale, fascia di rispetto paesaggistico dei corsi d'acqua, fascia di rispetto depuratore e fascia di rispetto stradale. Nella zona nord è presente un  
120 traliccio dell'alta tensione (servitù aerea di elettrodotto), mentre nella zona sud-ovest sono presenti palificazioni e cavi aerei (servitù elettriche e telefoniche). La particella 256 è gravata da servitù di acquedotto per l'immobile privato di via Lame n. 395. La parte affittuaria dichiara di essere a conoscenza del fatto che il terreno non è affetto da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile  
125 l'idoneità all'uso stabilito.

**5)** Pur essendo state informate e rese edotte, dai rispettivi rappresentanti sindacali in sede di stipula del presente accordo, del contenuto e dei termini dell'accordo Quadro Nazionale, le parti ritengono ciò nonostante, che per soddisfare le loro esigenze ed interessi si renda necessario fissare una durata  
130 più breve del rapporto di affitto e pertanto la durata del contratto, in deroga all'art. 1 e 22 della L. 203/82, ha inizio dalla **data di sottoscrizione** del presente contratto per scadere irrevocabilmente alla data **del 10/11/2027**. Il terreno dovrà essere consegnato nella piena disponibilità della proprietà, mano a mano si renderà libero dai raccolti, senza obbligo di disdetta alcuna cui le

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

20 26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

135 parti espressamente rinunciano.

La parte affittuaria potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di almeno mesi 6 (sei).

**6)** Le parti stabiliscono il canone di affitto in una somma complessiva di € **11.105,11 (euro undicimilacentocinque/11)** per annata agraria e per la

140 superficie di Ha 16.35.51 corrispondente alla consistenza totale depurata della superficie delle porzioni non coltivabili, in esenzione IVA ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR n. 633/1972. Sono a carico della parte affittuaria tutte le spese relative ad eventuali utenze e servizi comuni in base al consumo effettuato e alla quota parte. Tali somme dovranno essere corrisposte in rate semestrali anticipate entro la scadenza indicata nelle fatture e comunque entro 30 giorni dal termine prefissato, sempre ed in ogni caso, riconoscendo il conduttore che, in caso contrario, il rapporto sarà risolto "ipso facto et pleno jure", costituendo, la presente, clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

150 Come meglio specificato al punto 3) le parti rinunciano espressamente alle procedure di cui all'art. 5 della legge 203/82.

Riconsegna: entro 30 (trenta) giorni dal termine dell'affittanza potrà essere redatto il verbale di riconsegna. Detti documenti fanno piena prova dello stato dei beni locati e del valore degli incrementi e deterioramenti avvenuti.

155 La parte affittuaria assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza del contratto ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, il fondo in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

secondo la diligenza del buon padre di famiglia, libero e vuoto da persone e cose, senza che alla parte affittuaria sia dovuto alcun indennizzo e/o compenso di alcun genere ed a qualsivoglia titolo, salvo quanto previsto al precedente punto 5. Al momento della riconsegna le condizioni del terreno, delle alberature e dei fossi dovranno essere in normale stato manutentivo per permettere la successiva coltivazione.

**7) Conduzione:** l'affittuario è tenuto:

- 165 • a coltivare e curare razionalmente il terreno e gli eventuali impianti facendo uso, da buon padre di famiglia, dei migliori ritrovati della moderna tecnica agraria, specie per quanto attiene la salvaguardia delle piante, di cui dovrà, se richiesto, dare valida prova al locatore, senza mutarne la destinazione economica del fondo;
- 170 • ad impedire che si formino ulteriori servitù passive nel fondo ed a dare immediata notizia alla proprietà di qualunque guasto e/o lesione che si verificassero specie se questi potessero recare danno a persone o cose;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria del terreno e delle alberature, essenze vegetali e qualsiasi altra finitura su di esso presenti.
- 175 • a provvedere alla buona manutenzione delle strade di accesso, delle capezzagne, dei fossi, dei canali di scolo, in collaborazione con i confinanti del terreno, per quanto riguarda le capezzagne comuni.

L'affittuario dovrà inoltre garantire una adeguata rotazione colturale idonea a mantenere e possibilmente migliorare la fertilità del terreno e dovrà inoltre

180 perseguire le seguenti prescrizioni:



25     Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

- divieto di coltivazioni di OGM;
- divieto di coltivazioni non destinate all'alimentazione umana o animale;
- rispetto dei principi stabiliti dal Reg. (UE) n. 1307/2013, relativamente alle pratiche di "inverdimento";

185     •            mantenimento del metodo di agricoltura biologica nel caso di affitto di terreni, in tutto o in parte, già convertiti o in fase di conversione ad agricoltura biologica.

8) Visite: la parte locatrice ha il diritto di esaminare o far esaminare da persone incaricate, anche con accesso nel terreno, che tutti gli obblighi previsti dal  
190     presente contratto vengano osservati dalla parte affittuaria.

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

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

determinazione di detta quota variabile. Le comunicazioni inviate al Consorzio di Bonifica ed ogni eventuale richiesta di adesione a particolari progetti (ad es.

205 Progetto Acqua Virtuosa) dovranno essere trasmesse per conoscenza anche alla parte proprietaria.

**10) Destinazione d'uso e divieti:** La parte affittuaria ha l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o altro atto di consenso comunque denominato, necessario per la legale destinazione del terreno all'uso stabilito, tenendo

210 indenne la parte concedente da qualsiasi pretesa al riguardo. La parte affittuaria dovrà garantire il diritto di accesso alla corte di Via delle Lame n. 401 e alla strada vicinale di accesso alla cabina elettrica e alle altre proprietà private.

E' fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare, in tutto o in parte, il terreno e/o di destinarlo ad uso diverso da quello pattuito. E' altresì fatto divieto di

215 consentire a terzi l'utilizzo, totale o parziale, oneroso o gratuito, del terreno. E' fatto divieto alla parte affittuaria di erigere qualunque tipo di costruzione/manufatto, anche a carattere provvisorio.

La violazione di quanto sopra specificato comporterà la risoluzione di diritto del contratto stesso.

220 **11)** A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, l'Affittuario costituisce cauzione definitiva tramite presentazione di fideiussione bancaria/assicurativa n. .... del .....rilasciata da.....a prima richiesta per un importo pari ad **euro 2.776,28** (**duemilasettecentosettantasei/28**), corrispondente a 3 mensilità del canone,

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

225 con durata corrispondente a quella del presente contratto e da mantenere in  
essere anche per l'eventuale periodo di detenzione del terreno oltre la  
scadenza contrattuale.

**OPPURE**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, l'Affittuario costituisce  
230 un deposito cauzionale infruttifero pari ad **euro 2.776,28**  
**(duemilasettecentosettantasei/28)**, corrispondente a 3 mensilità del canone,  
introitato con bolletta n. .... del .../.../2021.

**12) Responsabilità:** La parte affittuaria assume la qualità di custode del terreno,  
ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne la parte  
235 concedente da qualsiasi pretesa al riguardo. La parte affittuaria assume ogni  
responsabilità in relazione al terreno per danni alle persone o alle cose  
cagionati da fatto od omissione della parte affittuaria medesima o dei suoi  
dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne la  
parte concedente da qualsiasi pretesa al riguardo. La parte affittuaria dovrà  
240 tenere la parte concedente sollevata e indenne da qualsiasi molestia, reclamo o  
azione, anche da parte di terzi, in dipendenza del presente contratto.

**13)** Le parti convengono, in espressa e particolare deroga a quanto disposto  
dagli artt. 16, 17, 18, 19, 20 L. 203/82, stante quanto disposto alla lettera C del  
citato Accordo Provinciale, che ogni miglioria, addizione, piantumazione o  
245 abbattimento delle essenze arboree esistenti, o trasformazione da apportarsi al  
terreno dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà che ne

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

35 26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà formare oggetto di apposita  
convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82. Le parti  
convengono, con rinuncia espressa ai rispettivi diritti di legge, che ogni  
250 miglioramento al terreno non preceduto da accordi scritti tra le parti resta a  
beneficio della proprietà senza indennizzi, rimborsi e maggiorazioni.

**14)** Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni di  
legge in materia di contratti agrari, in particolare per quanto concerne la durata  
minima e la proroga legale degli stessi, nonché l'entità dei canoni, ma di  
255 rinunciare espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nel  
presente atto.

**15)** Le spese di registrazione del presente sono a carico delle parti in eguale  
misura.

**16)** Spese di contratto, consegna, riconsegna: tali somme sono a carico  
260 dell'affittuario, in ragione del 50% tra le parti; le spese per l'assistenza sindacale  
saranno dalle parti regolate secondo le determinazioni delle rispettive  
associazioni professionali di appartenenza.

**17) Controversie - a)** in caso di controversie nascenti dall'interpretazione ed  
esecuzione dei singoli contratti, ognuna delle parti, prima di ricorrere al  
265 Servizio provinciale dell'agricoltura od all'organo regionale corrispondente e  
successivamente all'Autorità giudiziaria secondo quanto previsto dall'art. 46,  
legge 203/82, è tenuta ad esperire un tentativo di composizione della lite con  
l'assistenza della propria Organizzazione professionale agricola, inviandone

Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.

26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

notizia all'altra parte e alla corrispettiva Organizzazione professionale agricola

270 mediante una lettera raccomandata con avviso di ricevimento; **b)** se la  
composizione della lite non riesce entro 30 giorni dalla comunicazione di cui al  
precedente comma, ciascuna delle parti è libera di dare inizio alla procedura  
prevista dal citato articolo 46 legge 203/82. Le parti dichiarano di non avere più  
null'altro da pretendere o volere l'una dall'altra ad eccezione di quanto previsto  
275 nel presente atto.

**18)** Ai fini del calcolo dell'imposta di registro le parti dichiarano un imponibile  
annuale pari a **€ 11.105,11 (undicimilacentocinque/11)**.

**19)** La proprietà dichiara che il terreno sopra indicato e' svincolato da qualsiasi  
obbligo (coltivazione diretta, indivisibilità, impegni derivanti da regolamenti  
280 comunitari) conseguente l'applicazione di norme agevolative di carattere  
tributario o di leggi speciali

**20)** Trattamento dei dati: Con riferimento alle attività connesse al presente  
Contratto, a seguito della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si  
impegnano reciprocamente ad osservare tutti gli obblighi derivanti dalla  
285 normativa in materia di Protezione dei Dati Personali, in particolare il  
Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), nonché di ogni ulteriore norma  
dettata a livello nazionale o sovranazionale in materia di protezione dei dati, in  
particolare con riferimento ai provvedimenti emanati dall'Autorità Garante per la  
Protezione dei Dati Personali ovvero del Comitato Europeo per la Protezione  
290 dei Dati (la "Normativa Applicabile").

40    Esente dall'imposto di bollo ai sensi del D.P.R.  
26.10.1972, n. 642 tabella Allegato B art 25

**21)** Domicilio legale: A tutti gli effetti di legge le parti eleggono il proprio  
domicilio come appresso:

- Il Locatore in Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10, pec:  
patrimonio@pec.comune.bologna.it

295    - l'Affittuario in ....., Via ..... n. ...., pec: .....

**22)** I Signori .... .. e .... .. nella loro qualità di rappresentanti dei Sindacati  
Provinciali di Categoria pongono la loro firma in calce al presente accordo che ai  
sensi del citato art. 45 Legge 203/82 produce effetti derogativi alle norme di  
legge in tema di durata del rapporto, entità del canone, indennizzo per rilascio  
300    anticipato, casi di risoluzione, termini di disdetta, nonché delle norme relative ai  
miglioramenti.

Letto, confermato e sottoscritto

Bologna, P.zza Liber Paradisus n. 10 \_\_\_\_\_

Per la Proprietà

Per l'Affittuario

305    Il Direttore

Il Socio Amministratore

Arch. .... ..

Sig. .... ..

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

OO.PP.

OO.PP.

Confagricoltura Bologna

CIA Confederazione italiana agricoltori

310    Avv. .... ..

Sig. .... ..

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_