

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 335 DEL 05/05/2021**

OGGETTO

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203, PER TERRENI SITI IN COMUNE DI QUATTRO CASTELLA CON IL BOSCHINI SOCIETA' AGRICOLA.

Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che con Decreto del Presidente n. 7 del 25/01/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2021 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;

Vista la richiesta del Sig. Boschini Claudio del 23 febbraio 2021, registrata al protocollo generale in data 16.04.2021 Prot. 9118/2/2021, con la quale si chiede di prendere in affitto i terreni siti in Comune di Quattro Castella e censiti al C.T. al Foglio 34 - Mapp. 115, 130, 142, 182, 410, 573, 575, 577, 579, 581, 583, 585, Foglio 36 Mapp. 173, 306, 308, 310, 312, 314, 316, Foglio 43 Mapp. 78, 79, 80, 113, 223, 313, 314, 315, 316, 318, 319, ad esclusione dell'area di sedime stradale, provvedendo alla loro manutenzione con sfalcio delle scarpate stradali (almeno 2 passate) e ripristino dei terreni abbandonati con coltivazioni a seminativo;

Considerato che le aree di cui sopra costituiscono un onere di manutenzione per la Provincia di Reggio Emilia, che deve provvedere, per motivi di sicurezza, almeno allo sfalcio periodico dell'erba e alla manutenzione della vegetazione arborea (potature, rimozione e smaltimento di rami e foglie...), si può prendere in considerazione l'opportunità di concedere in affitto gli stessi, procedendo alla stima del canone di affitto, operando poi un successivo confronto dello stesso con la spesa per l'appalto degli interventi di manutenzione sopra citati, al fine di quantificare la convenienza economica dell'operazione. Da una rapida indagine in merito ai valori di mercato degli affitti di terreni condotti a seminativo nelle zone pedecollinari della Regione Agraria 3B della Provincia, a cui appartengono i terreni in questione, il canone medio annuo più diffuso è di circa 400 euro lordi per ettaro. Si ritiene che tale dato sia attendibile, in quanto è stato ricavato tramite consultazioni informali delle associazioni di categoria degli agricoltori, confermate dai dati desunti da pubblicazioni quali, ad esempio, "Il peso delle forme di integrazione del reddito sul prodotto netto dell'agricoltura reggiana" del marzo 2021. Il terreno da cedere in affitto, tuttavia, è occupato per circa il 40% dell'intera superficie da scarpate e dune, inoltre la forma non è regolare, soprattutto nella zona sud, compresa tra la variante e la S.S. 63. Le caratteristiche sopra evidenziate diminuiscono l'appetibilità dei terreni da affittare, in quanto le attività di coltivazione risultano più difficoltose, quindi più onerose, rispetto a terreni di pari superficie, ma caratterizzati da forme regolari ed andamento pianeggiante. Pertanto si ritiene congruo un valore del canone di affitto annuo di 250 euro lordi per ettaro, equivalente ad un canone di affitto annuo totale lordo di euro 1.877,00 per l'intera superficie indicata nelle tabelle precedenti, arrotondabili ad euro 1.900,00 lordi. Considerato che negli ultimi anni la spesa media sostenuta dalla Provincia per lo sfalcio semestrale delle aree in questione è stata pari a circa 1.800,00 euro per anno, tenuto conto che di tale onere se ne farà direttamente carico il Sig. Boschini Claudio, si ritiene di determinare l'importo dell'affitto in euro 100,00 per anno.

Ritenuto di:

- di stipulare un contratto d'affitto ex art. 45 Legge 203/82 per i terreni siti in Comune di Quattro Castella come sopra evidenziati, con il Sig. Boschini Claudio legale rappresentante della Boschini Società Agricola P.I. 02549480354 con sede legale in

Via P.Nenni, 8 – Quattro Castella;

- di stabilire i seguenti termini essenziali del contratto:
 - durata del contratto dal 01.02.2021 al 31.01.2026;
 - possibilità di rinnovo alla scadenza per un uguale periodo, previa assunzione di apposita determinazione da parte della Provincia;
 - il conduttore può recedere dal contratto anche prima della scadenza sopra concordata, dandone preavviso con lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di anticipo. La scadenza dovrà rispettare l'anno solare e quindi cessare solo alla fine di ogni singola annata (31 Dicembre) sempre rispettando i termini di preavviso;
 - il canone di locazione è di € 100,00 annui, da corrispondersi in unica rata posticipata entro il 31 dicembre di ogni anno di riferimento. Al canone si applica l'adeguamento di cui all'art. 10 della Legge 203/82.
- di accertare sul bilancio di previsione 2021-2023, la somma di €. 100,00 al Titolo 3, Tipologia 100 – COD. 3010302001, al capitolo n. 350 del PEG 2021, con esigibilità 2021;

Accertata, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

Su proposta del Responsabile del Procedimento Geom. Luca Casanova;

D E T E R M I N A

di stipulare un contratto d'affitto ex art. 45 Legge 203/82 per i terreni siti in Comune di Quattro Castella come sopra evidenziati, con il Sig. Boschini Claudio legale rappresentante della Boschini Società Agricola P.I. 02549480354 con sede legale in Via P.Nenni, 8 – Quattro Castella;

di stabilire i seguenti termini essenziali del contratto:

- durata del contratto dal 01.02.2021 al 31.01.2026;
- possibilità di rinnovo alla scadenza per un uguale periodo, previa assunzione di apposita determinazione da parte della Provincia;
- il conduttore può recedere dal contratto anche prima della scadenza sopra concordata, dandone preavviso con lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di anticipo. La scadenza dovrà rispettare l'anno solare e quindi cessare solo alla fine di ogni singola annata (31 Dicembre) sempre rispettando i termini di preavviso;
- il canone di locazione è di € 100,00 annui, da corrispondersi in unica rata posticipata entro il 31 dicembre di ogni anno di riferimento. Al canone si applica l'adeguamento di cui all'art. 10 della Legge 203/82.

di accertare sul bilancio di previsione 2021-2023, la somma di €. 100,00 al Titolo 3, Tipologia 100 – COD. 3010302001, al capitolo n. 350 del PEG 2021, con esigibilità 2021;

di trasmettere il presente atto all'U.O. Appalti e Contratti per gli adempimenti di propria competenza.

Reggio Emilia, lì 05/05/2021

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,
Patrimonio ed Edilizia
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 DELLA
LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3
MAGGIO 1982, N. 203.**

REGGIO NELL'EMILIA, addi,

TRA

- PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA, in qualita' di PROPRIETARIO , C.F. 00209290352 , P.IVA 00209290352 , sede legale in CORSO GARIBALDI, 59 - REGGIO NELL'EMILIA
rappresentato/rappresentata ai fini della stipula del presente contratto dal Sig./Sig.ra BUSSEI VALERIO,
nato/nata a REGGIO NELL'EMILIA il 4 luglio 1962 , C.F. BSSVLR62L04H223T , residente in CORSO
GARIBALDI 26, 42100 REGGIO NELL'EMILIA in qualita' di legale rappresentante ;

di seguito, per brevità, parte concedente, assistita per sua espressa e manifesta richiesta, dal sig.
CASTAGNETTI FAUSTO in rappresentanza di Coldiretti Reggio Emilia

E

BOSCHINI SOCIETA' AGRICOLA, C.F. 02549480354, P.IVA 02549480354, sede legale in VIA P.NENNI,
8 - QUATTRO CASTELLA rappresentato/rappresentata ai fini della stipula del presente contratto dal
sig./Sig.ra BOSCHINI CLAUDIO, nato/nata a SCANDIANO il 7 febbraio 1976, C.F. BSCCLD76B071496J,
residente in VIA PIETRO NENNI 8, 42020 QUATTRO CASTELLA in qualita' di legale rappresentante

di seguito, per brevità, parte affittuaria, assistita per sua espressa e manifesta richiesta, dal sig. ZANETTI
MARCELLO in rappresentanza di Coldiretti Reggio Emilia

PREMESSO

- che la parte concedente con il presente contratto intende affittare alla parte affittuaria i terreni sotto descritti:

Comune	Istat	Sez.	Fgl.	Part.	Sub.	RD(€)	RA(€)	Sup.(Ha)
QUATTRO CASTELLA	H122		34	115		0.31	0.44	0.1973
QUATTRO CASTELLA	H122		34	130		0.03	0.04	0.0580
QUATTRO CASTELLA	H122		34	142		15.13	26.06	0.3256
QUATTRO CASTELLA	H122		34	182		1.12	1.92	0.0240
QUATTRO CASTELLA	H122		34	410		17.91	25.23	0.3152
QUATTRO CASTELLA	H122		34	573		45.96	38.30	1.4832
QUATTRO CASTELLA	H122		34	575		16.44	28.31	0.3536
QUATTRO CASTELLA	H122		34	577		10.57	14.89	0.1860
QUATTRO CASTELLA	H122		34	579		7.14	12.30	0.1536
QUATTRO CASTELLA	H122		34	581		11.79	16.62	0.2076
QUATTRO CASTELLA	H122		34	583		15.58	21.95	0.2742
QUATTRO CASTELLA	H122		34	585		5.82	10.03	0.1253
QUATTRO CASTELLA	H122		36	173		12.77	9.50	0.1150
QUATTRO CASTELLA	H122		36	306		1.14	1.97	0.0246
QUATTRO CASTELLA	H122		36	308		6.04	15.10	0.1886
QUATTRO CASTELLA	H122		36	310		0.22	0.50	0.0062
QUATTRO CASTELLA	H122		36	312		1.70	1.19	0.0660
QUATTRO CASTELLA	H122		36	314		3.03	2.12	0.1175
QUATTRO CASTELLA	H122		36	316		28.51	37.42	0.3450
QUATTRO CASTELLA	H122		43	78		1.02	1.76	1.3065
QUATTRO CASTELLA	H122		43	79		2.59	1.52	0.0590
QUATTRO CASTELLA	H122		43	80		99.73	154.06	1.5700
QUATTRO CASTELLA	H122		43	113		0.13	0.13	0.2460
QUATTRO CASTELLA	H122		43	223		9.25	15.93	0.1990
QUATTRO CASTELLA	H122		43	313		1.61	0.65	0.3126
QUATTRO CASTELLA	H122		43	314		1.88	0.75	0.3649
QUATTRO CASTELLA	H122		43	315		0.19	0.08	0.0365
QUATTRO CASTELLA	H122		43	316		0.09	0.04	0.0175
QUATTRO CASTELLA	H122		43	318		5.66	3.33	0.1290

per una superficie concessa complessiva di 8,8075 Ha

- che il Sig. Boschini Claudio si rende disponibile ad effettuare la manutenzione dei terreni e lo sfalcio delle
scarpate stradali (almeno due passate) della Variante di Puianello per l'intera durata della convenzione di

affitto;

- che per l'acquisto dei terreni sopra indicati non sono state invocate ed applicate agevolazioni fiscali il cui riconoscimento è condizionato al rispetto di un periodo minimo di coltivazione o conduzione diretta degli stessi da parte del soggetto beneficiario e, al riguardo, la parte concedente si impegna a sottoscrivere una specifica dichiarazione da rendersi per iscritto, contestualmente alla stipula del presente contratto, all'Organizzazione professionale agricola intervenuta in questa sede secondo l'apposito modello da quest'ultima predisposto;

- che i terreni sopra indicati hanno formato oggetto di un precedente contratto d'affitto a favore dell'attuale parte affittuaria ed essendo intenzione delle parti stipulare con la stessa parte affittuaria un nuovo contratto di affitto alle condizioni risultanti dalla presente scrittura non sussistono i presupposti affinché possa applicarsi la disciplina di cui all'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982 in materia di prelazione in caso di nuovo affitto;

- che le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentanti sindacali, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per consentire alla parte affittuaria l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, disciplinato dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto dall'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203;

- che la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente contratto è riconosciuta dagli articoli 23 e 29 della citata legge n. 11 del 1971 nonché dagli articoli 45 e 58 della citata legge n. 203 del 1982;

TANTO PREMESSO

Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto segue.

Art. 1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) La parte concedente affitta alla parte affittuaria, che accetta, i terreni come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta tali condizioni e patti e dichiara di conoscere i terreni e di ritenersi idonei in funzione delle proprie necessità.

Art. 3) La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 febbraio 2021 e scadenza al 31 gennaio 2027 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza del contratto la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente che potrà, pertanto, ritornare in possesso dei medesimi beni senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

Art. 4) Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni a terzi, secondo le condizioni ed i termini previsti dalla citata disposizione di legge.

Art. 5) Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 600,00 (seicento/00) da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: il canone annuo di affitto viene dalle parti concordato in € 100,00 (cento/00) da pagarsi in un'unica soluzione entro il 31/12 di ogni anno.

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

Il canone come sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

Art. 6) In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto delle procedura prevista dalla citata disposizione di legge.

Art. 7) La parte affittuaria si obbliga a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia e a curare la coltivazione dei terreni secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi.

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

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

Art. 8) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto alla parte affittuaria di subaffittare, di sublocare e di subconcedere ad altri il godimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte dei terreni oggetto del presente contratto, per qualsiasi durata di tempo, nonché di costituire o far costituire servitù passive sui predetti beni.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

Art. 9) La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi previa autorizzazione scritta della parte concedente, purché non sia modificata la destinazione agricola del fondo nel rispetto della legge n. 203 del 1982 e delle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. La parte affittuaria che ha eseguito le opere secondo quanto sopra previsto ha diritto all'indennità di cui all'articolo 17 della legge n. 203 del 1982. Gli interventi realizzati in violazione di quanto sopra pattuito restano a beneficio del fondo senza che la parte affittuaria possa pretendere la predetta indennità o far valere qualsiasi altro diritto eventualmente previsto in proposito dalla normativa vigente.

Art. 10) In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria non sarà riconosciuto alcun indennizzo, in deroga a quanto previsto dall'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

Art. 11) La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

Art. 12) Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono dovute dalle parti contraenti secondo la vigente disciplina fiscale.

Art. 13) Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa.

La registrazione è a carico dell'affittuario. Si autorizza la registrazione telematica all'Agenzia territoriale di competenza.

Art. 14) Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982.

Art. 15) Per espletare l'attività di assistenza sindacale necessaria ai fini della validità del presente contratto, il conferimento dei dati personali è obbligatorio per consentire al mandatario/ai mandatarî, in qualità di Titolare/Titolari del trattamento, di eseguire la propria prestazione di assistenza ai sensi dell'articolo 45 della legge n. 203 del 1982. La raccolta dei dati delle parti contraenti avverrà in modalità cartacea ed informatica. I dati anagrafici, catastali, bancari e fiscali saranno raccolti al momento della sottoscrizione e saranno conservati al solo fine di adempiere al contratto e alle prescrizioni di legge (assistenza sindacale per la stipula del contratto di affitto in deroga) e saranno cancellati in esito all'esecuzione del mandato, fatti salvi gli adempimenti normativi richiesti. Ciascuna delle parti contraenti potrà esercitare i diritti di cui agli articoli 15 e seguenti del Regolamento (UE) 2016/679 rivolgendosi al Titolare/ai Titolari.

Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Le Organizzazioni professionali agricole sono intervenute nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alla parte concedente ed alla parte affittuaria dai soggetti sopra indicati i quali sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982. Il presente contratto è in esenzione di bollo ai sensi dell'articolo 25 della Tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, così come corretta ed integrata dal D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti per integrale accettazione.

- La parte concedente

-

- **La parte affittuaria**

.

I rappresentanti delle Organizzazioni professionali agricole



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 335 del 05/05/2021.

Reggio Emilia, li 06/05/2021

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA