

**Allegato 3**  
**Schema di contratto**

**CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI**

**CON CORTE**

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

**in esenzione da bollo ex art. 25 tabella allegata al D.P.R. n° 642/72**

**modificato dal D.P.R. n° 955/82.**

\*o\*o\*o\*o

Con la presente scrittura da valere tra le parti ad ogni effetto di ragione e di legge fra l'Azienda USL di Bologna con sede in Bologna, via Castiglione n° 29 Codice Fiscale e Partita IVA 02406911202, parte proprietaria, rappresentata dall'Ing. Daniela Pedrini, la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Direttore UO Gestione del Patrimonio dell'Azienda USL di Bologna, non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda predetta, giusti poteri attribuiti con delega prot. n. 1082 del 7/01/2025 del Direttore Generale ricompresi nella Deliberazione n. 340 del 5/10/2021 ed in esecuzione della propria Determinazione n. 2401 del 29/09/2026 ed il Sig./Sig.ra/Azienda \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_ parte conduttrice, assistiti nella formazione e conclusione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45 della Legge n. 203/82, dalla \_\_\_\_\_, in persona del \_\_\_\_\_ e dal \_\_\_\_\_ rispettivamente per la proprietà e per la parte affittuaria;

**premesse**

- che l'Azienda USL di Bologna con Determinazione del Direttore dell'UO Gestione del Patrimonio n. 2401 del 29/09/2026 ha indetto una selezione ad evidenza pubblica per l'assegnazione in affitto di terreni agricoli con corte, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Ex Podere

Signora", sito in Comune di Bentivoglio (BO), Via Vietta;

- che l'aggiudicazione è sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore;

- che detta selezione si è tenuta in data \_\_\_\_\_ e che l'Azienda USL di Bologna, ha proceduto ad interpellare il conduttore al fine dell'esercizio del diritto di prelazione e che questi ha esercitato il suo diritto oppure ha rinunciato al suo diritto;

- che l'Azienda USL, a perfezionamento della procedura di interpello del conduttore, con determinazione del Direttore dell'UO Gestione del Patrimonio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha proceduto all'assegnazione in affitto dei suddetti terreni al Sig. \_\_\_\_\_;

- che le parti hanno raggiunto un accordo, alla cui costituzione e formazione hanno attivamente partecipato le sottoscritte Organizzazioni Professionali Agricole della Provincia di Bologna, per l'instaurazione di un rapporto di affitto sui terreni, di seguito meglio identificati, anche al fine di tutelare gli interessi collettivi delle rispettive categorie economiche dei locatori e degli affittuari rappresentati dalle suddette Organizzazioni sindacali di appartenenza. Il presente contratto è stato definito e sottoscritto ai sensi dell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari sottoscritto tra le organizzazioni professionali agricole della Provincia di Bologna in data 21/11/2007, dichiarando le parti di essere a integrale conoscenza delle norme contenute nel medesimo Accordo;

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

- 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 materia di contratti agrari, assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali, ai sensi dell'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203 convengono quanto segue:

- 1) ciò che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) l'Azienda USL di Bologna cede in affitto al Sig./Sig.ra/Azienda \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ che accetta i terreni agricoli con corte facenti parte del complesso immobiliare denominato "Ex Podere Signora", sito in Comune di Bentivoglio (BO), Via Vietta, identificato al N.C.T. della Provincia di Bologna Comune di Bentivoglio, di seguito specificato:

Fg. 23 - Mappali 33, 286, 289, 292, 322 e 324 per una superficie complessiva di circa Ha 08.54.40 calcolati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, per 6 (sei) annate agrarie a partire dall'annata agraria 2026-2027, come da planimetria allegata al contratto.

La planimetria è comprensiva anche del mappale 36, quale area cortiliva, su cui il conduttore ha l'obbligo di manutenzione e custodia. Per gli edifici presenti nel medesimo mappale 36, tutti inagibili, il conduttore ha il solo obbligo di custodia.

Inoltre, in relazione all'oggettivo stato di precarietà dei fabbricati, il conduttore dovrà prestare la massima attenzione agli eventuali peggioramenti ed informare di ciò immediatamente la proprietà.

Si precisa altresì che il mappale 36 del Foglio 23, avente una

superficie complessiva di Ha 00.26.64, non é stato considerato nella determinazione del canone in quanto non coltivabile.

Reddito Agrario complessivo Euro 523,34 (cinquecentoventitre/34) e

Reddito Dominicale complessivo Euro 906,40 (novecentosei/40)

determinato dalle visure catastali effettuate in data 5/10/2026.

- 3) L'affittanza si fa e si accetta da parte del Sig. \_\_\_\_\_ con l'obbligo dell'osservanza dei patti sottoelencati che fanno tutti parte essenziale ed integrante del contratto, in modo che mancando il conduttore all'osservanza anche di uno solo di essi, l'Azienda USL potrà ritenere sciolto il presente contratto, con facoltà di rivalersi sulle scorte e sui prodotti di quanto gli fosse 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, e art. 46, comma 6, Legge 203/82, rinunciando le parti espressamente alle procedure di cui agli artt. 5 e 46 della citata Legge 203/82.

- 4) I terreni vengono affittati a corpo e non a misura, privi di scorte vive e morte, ed in tale condizione saranno consegnati alla scadenza contrattuale.
- 5) In conformità a quanto stabilito dall'accordo provinciale citato in premessa, il rapporto di conduzione sui terreni sopracitati, in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 203/82, per l'intera superficie avrà la durata di 6 (sei) annate agrarie 2026-2027, 2027-2028, 2028-2029, 2029-2030, 2030-2031 e 2031-2032, per scadere irrevocabilmente alla data del 10/11/2032. Al termine del periodo

contrattuale il conduttore sarà tenuto, senza obbligo di disdetta alcuna cui le parti espressamente rinunciano, alla riconsegna dei terreni nella piena disponibilità della proprietà, mano a mano si renderanno liberi dai raccolti, consegna che dovrà completarsi comunque entro il termine del 10/11/2032.

Tale circostanza dovrà risultare da apposito verbale di riconsegna sottoscritto tra le parti. Qualora la proprietà abbia la necessità di rientrare in possesso di parte dei terreni o sugli stessi intervengano modificazioni in ordine alla destinazione urbanistica, prima della scadenza contrattuale, potrà richiederne la restituzione dandone comunicazione all'affittuario, con preavviso di mesi 3, mediante lettera raccomandata o pec, senza nulla a pretendere a nessun titolo, salvo il riconoscimento economico delle sole lavorazioni già effettuate oltre i frutti pendenti e la riduzione proporzionale del canone per la parte riconsegnata.

Il conduttore, Sig. \_\_\_\_\_ dichiara di essere stato compiutamente edotto dal proprio rappresentante sindacale in ordine alla portata, anche derogatoria rispetto alla normativa generale in materia di affitti agrari, delle clausole del presente contratto d'affitto e di accettarle incondizionatamente. Eventuali modifiche catastali relative ai terreni concessi in affitto effettuate dall'Azienda USL di Bologna saranno segnalate all'affittuario.

E' fatto obbligo al conduttore, qualora effettui variazioni colturali o qualora presenti istanze presso Enti pubblici e privati da cui possono derivare modifiche di destinazioni colturali che incidono sulle rendite catastali, quali ad esempio le richieste di concessione di contributi

agro -ambientali, di richiedere preventiva autorizzazione alla proprietà.

Dovrà inoltre fornire all'Azienda USL tutta la documentazione e gli elementi necessari alla piena conoscenza di tale attività compreso la documentazione catastale relativa all'attribuzione delle nuove rendite.

- 6) Le parti stabiliscono il canone di affitto, nell'importo di Euro \_\_\_\_\_,\_\_\_/ettaro per una somma complessiva di Euro \_\_\_\_\_,\_\_\_ ( \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) per l'intera superficie complessiva pari a Ha 08.54.40 per ogni singola annata agraria. Il pagamento del canone di affitto annuale viene concordato in due rate da corrispondere come segue:
- per l'annata agraria 2026-2027 il 50% dell'importo alla sottoscrizione del contratto e il 50% dell'importo al 30/09/2027;
  - per le successive annate agrarie il 50% dell'importo in data 11 novembre ed il 50% dell'importo in data 30 settembre di ogni anno sino al 30/09/2032.

Tali somme dovranno essere corrisposte alle scadenze stabilite, 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.; come meglio specificato nell'ultimo capoverso del precedente numero 3) le parti rinunciano espressamente al disposto di cui agli artt. 5 e 46, comma 6, della Legge 203/82. In caso di ritardo nei pagamenti si stabilisce, in accordo tra le parti, la corresponsione al Locatore degli interessi moratori ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 231/2002 e s.m.i., calcolato sull'importo del canone a decorrere dal 1° giorno successivo al termine di scadenza indicato in fattura, senza necessità di alcuna messa in mora. Il Locatore

procederà, successivamente, a contabilizzare gli interessi maturati con relativo addebito. Il conduttore, a garanzia del presente contratto e della esatta osservanza di tutti gli obblighi con il medesimo assunto, deve rilasciare al locatore fideiussione bancaria a prima istanza, per tutta la durata del contratto, per una somma pari ad \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Nell'ipotesi di mancata consegna entro il termine, il locatore potrà avvalersi della clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1453 e seguenti del Codice Civile. Il locatore è autorizzato a rivalersi a prima domanda sulla fideiussione in caso di danni riscontrati al bene locato e di ogni eventuale suo credito, anche per canoni non corrisposti, fatto salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto, con esclusione di deroga alle previsioni dell'art. 1957 del Codice Civile. Le spese di fideiussione sono a carico del conduttore.

7) Conduzione: l'affittuario è tenuto:

- a) a coltivare e curare razionalmente i terreni e gli eventuali impianti facendo uso, da buon padre di famiglia, dei migliori ritrovati della moderna tecnica agraria, specie per quanto attiene alla salvaguardia delle piante arboree di cui dovrà, se richiesto, dare valida prova al locatore;
- b) allo sfalcio periodico delle erbe delle scoline, dei fossi delle cavedagne, lungo i filari alberati, relativamente alle scoline ed ai fossi se necessario alla loro risagomatura;
- c) ad impedire che si formino servitù passive nel fondo e a dare immediata notizia alla proprietà di qualunque guasto o lesione specie se questi potessero recare danno a persone o cose;

- d) alla custodia ed alla manutenzione ordinaria del bene dedotto in contratto;
- 8) Visite: la parte locatrice ha il diritto di esaminare o far esaminare da persone incaricate, anche con accesso nel fondo, che tutti gli obblighi previsti dal presente contratto vengano osservati dall'affittuario.
- 9) Imposte, tasse e contributi gravanti sulla proprietà sono a carico della stessa, quelli gravanti sulla conduzione sono a carico dell'affittuario.
- 10) Le parti convengono che ogni miglioria, addizione e trasformazione da apportarsi al fondo dovrà essere preventivamente concordata con la proprietà che ne rilascerà autorizzazione scritta e comunque dovrà formare oggetto di apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della legge 203/82, previa rinuncia fino ad ora a qualsiasi rimborso e spese derivanti dalle stesse. Le parti convengono, con rinuncia espressa ai rispettivi diritti di legge, che ogni miglioramento ai terreni, agli impianti non preceduto da accordi scritti tra le parti, resta a beneficio della proprietà senza indennizzi, rimborsi e maggiorazioni.
- 11) E' fatto assoluto divieto all'affittuario subaffittare o sub-concedere, in tutto o in parte, i terreni concessi pena la risoluzione di diritto del contratto. E' altresì fatto divieto di consentire a terzi l'utilizzo, totale o parziale, oneroso o gratuito dei terreni oggetto del contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso.
- 12) 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 rinunciarvi espressamente impegnandosi al rispetto di quanto previsto nel presente atto.

- 13) Le spese di registrazione del contratto sono a carico in ragione del 50% tra le parti, l'onere della registrazione del contratto è a capo della proprietà. Le spese per l'assistenza sindacale saranno dalle parti regolate secondo le determinazioni delle rispettive Organizzazioni Professionali di appartenenza.
- 14) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ e, per il caso che in seguito si trasferisca altrove, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune. Competente è il Foro di Bologna.
- 15) Controversie:
- a) in caso di controversie nascenti dall'interpretazione ed esecuzione dei singoli contratti, ognuna delle parti, prima di ricorrere al Servizio Provinciale dell'Agricoltura o all'organo regionale corrispondente e successivamente all'Autorità giudiziaria secondo quanto previsto dall'art. 46 L. 203/82, è tenuta ad esperire un tentativo di composizione della lite con l'assistenza della propria Organizzazione Professionale Agricola, inviandone notizia all'altra parte e alla corrispettiva organizzazione Professionale Agricola mediante una lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante pec;
  - 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.
- 16) Le parti dichiarano di non avere più null'altro da pretendere o volere l'una dall'altra ad eccezione di quanto previsto nel presente atto.

- 17) Ai fini della registrazione del presente atto il canone complessivo per le annate agrarie 2026-2027, 2027-2028, 2028-2029, 2029-2030, 2030-2031, e per l'annata agraria 2025-2026, con scadenza al 10.11.2026, ammonta ad Euro \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_). La proprietà dichiara che il fondo sopra indicato è svincolato da qualsiasi obbligo (coltivazione diretta, indivisibilità, impegni derivanti da regolamenti comunitari) conseguente l'applicazione di norme agevolative di carattere tributario o di leggi speciali.
- 18) Alla predisposizione e conclusione di questo contratto sono intervenuti giusto l'art. 45 della Legge 203/82 il \_\_\_\_\_, delegato dalla proprietà aderente alla \_\_\_\_\_ ed il \_\_\_\_\_, delegato dall'affittuario aderente alla \_\_\_\_\_, sia per assistere rispettivamente la proprietà e la parte affittuaria, sia per tutelare gli interessi collettivi delle rispettive categorie economiche dei locatori e degli affittuari rappresentati dalle suddette Organizzazioni Sindacali di appartenenza.
- 19) Le parti acconsentono al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento (UE) n.2016/679 e del D.Lgs.n.196/2003 come modificato dal D.Lgs. n.101/2018, dichiarano di essere consapevoli dei compiti e degli obblighi sullo stesso incombenti in forza delle citate normative e s'impegnano a trattare i medesimi dati nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti in materia solo ed esclusivamente ai fini dell'esecuzione degli adempimenti oggetto di contratto.

Titolare del trattamento è l'Azienda USL di Bologna. Responsabile del trattamento è l'Ing. Daniela Pedrini, Direttore UO Gestione del Patrimonio.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bologna, li \_\_\_\_\_

Per la proprietà

Il conduttore

Il Direttore UO Gestione del Patrimonio

(Ing. Daniela Pedrini)

Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

OO.PP. -----

OO.PP. -----

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del Codice Civile, di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente con particolare riferimento ai patti di cui ai punti: 2), 3), 4), 5),6),10), 11),12)13),14) e 15).

IL LOCATORE \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE \_\_\_\_\_

Bologna lì,