

**ALLEGATO 4**  
**BOZZA DEL CONTRATTO DI AFFITTO**

Esente da bollo ex art. 25, Tab. B, All. A del DPR 642/72 (affitto agrario)

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**  
**EX ART. 45 LEGGE N. 203/1982**

**l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) Papa Giovanni XXIII**, con sede legale in Bergamo, Piazza OMS n. 1, C.F. e P. I.V.A. n. 04114370168, in persona del Direttore della SC Gestione tecnico patrimoniale arch. Alessandro Frigeni, nato a Bergamo (BG) il 07.09.1977, munito degli occorrenti poteri, identificata nel contratto quale "Locatore" e di seguito denominata anche "ASST",

e

la società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ -  
Codice fiscale e P.IVA \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante  
\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il \_\_.\_\_.\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_),  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato nel contratto quale  
"Conduttore" il quale qui interviene in rappresentanza della propria comunità;

**PREMESSO**

- che l'allora Azienda Ospedaliera (oggi ASST), in forza dell'atto di accettazione con beneficio di inventario del Notaio Sella dr. Adriano datato 20.03.2003 (Rep. n. 124728 di Rep., registrato a Bergamo in data 27.03.2003 al n. 2867 serie 1), ha accettato l'eredità della sig.ra Locatelli Anna Maria o Maria Anna, nata a Bergamo il 13.03.1909 ed ivi deceduta in data 13.01.2002;
- che nell'eredità della defunta sono compresi, tra l'altro, terreni agricoli ubicati nel Comune di Levate (BG), meglio identificati catastalmente al successivo punto 1;
- che l'ASST intende continuare a concedere in locazione il fondo agricolo in argomento, con il fine di avere la garanzia della manutenzione dell'area, ed ha pertanto approvato con delibera n. 97 del 31.01.2024 l'avviso pubblico di asta;
- che l'ASST, a seguito di esperimento di asta pubblica per la locazione di detto fondo agricolo, con la deliberazione di aggiudicazione definitiva n. \_\_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ha individuato nella predetta società \_\_\_\_\_ il miglior offerente;
- che alla stipula e alla stesura del presente contratto, ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82, è presente il rappresentante dell'Organizzazione Sindacale di scelta e fiducia dell'affittuario, nella persona del sig. \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_;
- l'ASST ha ritenuto di rinunciare, come in effetti rinuncia, all'assistenza della propria Organizzazione Sindacale, ritenendosi adeguatamente tutelato nei propri interessi ai sensi dell'art.45 della Legge 203/82;
- tanto premesso, tra le sopra specificate parti e con l'assistenza dei Funzionari Sindacali di scelta e fiducia delle parti,

**CONVENGONO E STIPULANO**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale delle pattuizioni.

**1) Oggetto del contratto.**

Ai sensi della deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_.\_\_.2024, il Locatore concede, a migliorare e non a deteriorare, al Conduttore, che accetta e per il solo periodo stabilito, il **fondo agricolo ubicato nel Comune di Levate (BG), in via Santuario**, avente superficie

catastale complessiva di mq 30.921 (Ha 03.09.21), pari a pertiche bergamasche 46 (Pb) circa, identificato catastalmente come segue:

Foglio 5 Mapp. 3865 – superf. mq 1.414 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 2;  
Foglio 5 Mapp. 1716 – superf. mq 864 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 3;  
Foglio 5 Mapp. 3896 – superf. mq 5.357 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 2;  
Foglio 5 Mapp. 3897 – superf. mq 7.521 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 2;  
Foglio 5 Mapp. 3014 – superf. mq 135 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 2;  
Foglio 5 Mapp. 3903 – superf. mq 8.381 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 2;  
Foglio 5 Mapp. 3904 – superf. mq 6.917 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 2;  
Foglio 5 Mapp. 3907 – superf. mq 301 – ordin. colturale: relitto stradale;  
Foglio 5 Mapp. 3009 – superf. mq 31 – ordin. colturale: seminativo irriguo, cl. 2.

Il tutto come meglio evidenziato nei documenti allegati che, sottoscritti dalle parti, sono da ritenere parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Il fondo viene locato a corpo e non a misura. L'affittuario dichiara di ben conoscere il fondo in ogni sua parte, di ritenerlo idoneo all'uso pattuito e di accettarlo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserva alcuna e rinunciando ad ogni più precisa descrizione e rimossa fin d'ora ogni eccezione in proposito.

Il Locatore, previa comunicazione scritta, autorizza il Conduttore al subaffitto parziale o totale del fondo, a condizione che vengano rispettate tutte le condizioni previste dal presente contratto.

## 2) **Durata del rapporto.**

Il presente contratto avrà **decorrenza dalla data di sottoscrizione e termine con la chiusura del decimo anno agrario, ovvero il 10.11.2033**, rinnovabile secondo legge con nuovo contratto nel rispetto della vigente normativa in materia di locazioni, con disdetta data e accettata ora per allora, in deroga all'art. 4 L. n. 203/1982.

Alla pattuita scadenza incaricati dell'ASST potranno immettersi sui terreni senza ulteriore avviso, rinunciando il Conduttore ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 700 e 703 del C.P.C..

Resta inteso che alla scadenza pattuita ed accettata, nulla sarà dovuto dal Locatore al Conduttore per qualsiasi titolo o ragione.

Resta salvo il diritto di prelazione introdotto dall'art.4-bis della legge n.203/1982 e nei casi ivi previsti.

## 3) **Risoluzione anticipata.**

Le parti concordano che qualora, nel corso dell'affittanza, tutto o parte del fondo subisse una destinazione urbanistica diversa da quella agricola (per provvedimento della competente autorità), il terreno interessato dovrà essere riconsegnato nella piena e incondizionata disponibilità del Locatore mediante semplice preavviso di quest'ultimo, non appena ultimato il raccolto e senza alcun diritto a compensi o indennizzi per l'anticipato rilascio, in espressa deroga al disposto dell'art. 50 della Legge n. 203/82.

Nel caso di esproprio per pubblica utilità di tutto o parte del fondo, al Conduttore spetterà invece l'indennizzo previsto dalle vigenti norme in materia di espropriazione.

Resta inteso – anche per volere ed interessi espressi del Conduttore – che è facoltà della proprietà, oltre alla motivazione di cui sopra, sin d'ora a questo espressamente autorizzata dal Conduttore, interrompere unilateralmente il contratto anche in via anticipata rispetto la scadenza convenuta. La risoluzione dovrà essere comunicata per raccomandata A/R o PEC entro il 10 agosto per il 10 novembre dell'annata agraria all'epoca in corso, salvo diversi accordi presi dalle Parti.

Si precisa che detta condizione – voluta e accettata dalle parti – è stata apposta con l'assistenza e la partecipazione attiva di entrambe le parti sindacali ed è stata uno dei motivi ispiratori per l'accettazione, la stesura e la conclusione del presente contratto.

In tutti i casi in cui avvenga l'anticipata risoluzione parziale del rapporto, il contratto d'affitto proseguirà per la residua porzione e il canone di locazione sarà diminuito proporzionalmente in ragione della minore superficie a disposizione del Conduttore. Il presente contratto si risolverà di diritto in caso di morte del Conduttore, per cui il fondo dovrà essere rilasciato al termine dell'annata agraria in corso al momento del decesso. A discrezione del Locatore potrà essere stipulato un nuovo contratto con gli aventi causa.

**4) Restituzione del fondo.**

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del Locatore, il Conduttore dovrà restituire il bene all'ASST nello stato di fatto in cui esso gli era stato consegnato, libero da cose e persone (fatta eccezione per le migliorie accettate dal Locatore). Con la sottoscrizione del contratto, il Conduttore autorizza esplicitamente il Locatore a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene.

Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna effettiva ed incondizionata del fondo, rispetto alla data di scadenza, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere all'ASST una penale giornaliera di € 500,00 (euro cinquecento/00), fatto salvo il maggior risarcimento eventualmente dovuto all'ASST ed il rimborso di tutte le spese che la stessa dovrà sostenere per la riconsegna coattiva. Clausola essenziale.

**5) Canone di locazione.**

Il canone è pattuito dalle parti in € \_\_\_\_\_,\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_), e verrà corrisposto dal Conduttore in unica soluzione anticipata (entro e non oltre quindici giorni dal decorrere di ogni annualità).

Il versamento dovrà avvenire mediante sistema PagoPA, il cui codice sarà presente nell'avviso di pagamento che accompagnerà la fattura elettronica. A pagamento effettuato, il Conduttore dovrà trasmettere copia della ricevuta di pagamento all'ufficio Gestione patrimonio dell'ASST (tecnico.segreteria@asst-pg23.it).

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

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente in base al coefficiente determinato dalla commissione tecnica provinciale, ai sensi dell'art. 10 della Legge 203/82, in funzione del mutamento di valore della lira secondo gli indici ISTAT per i prezzi alla produzione dei prodotti agricoli.

Il ritardo nel versamento del canone comporta l'applicazione degli interessi legali per il periodo di ritardo. Se il ritardo supera le sei mensilità, il Conduttore sarà considerato moroso e il Locatore potrà rescindere il contratto in danno.

**6) Precisazione fiscale.**

Agli effetti fiscali si dichiara in € \_\_\_\_\_,\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_) il canone per l'intero periodo d'affitto.

**7) Cauzione definitiva.**

Si conviene che il Conduttore ha versato all'ASST, entro e non oltre la data di sottoscrizione del contratto, la cauzione definitiva di importo pari ad una annualità del canone pattuito, per la puntuale osservanza del contratto di affitto.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto, salvo le detrazioni resesi necessarie. Inoltre, la stessa dovrà essere reintegrata ogniqualvolta l'ASST la incameri, in toto o in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivi per inerzia del Conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto.

**8) Polizza assicurativa.**

Il Conduttore avrà altresì l'obbligo di stipulare a sue spese una congrua polizza assicurativa, di durata pari a quella del presente contratto, atta a coprire tutti i rischi da danni che possano derivare alla proprietà o a terzi dalla custodia e dalla gestione dei

beni oggetto di affitto (Responsabilità civile, incendio, scoppio). Detta polizza dovrà essere consegnata in copia all'ASST entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pena la risoluzione di diritto del contratto.

#### **9) Spese contrattuali e di gestione del fondo.**

Sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali le spese di registrazione del presente contratto.

Tutte le spese derivanti e connesse all'irrigazione del fondo (taglie d'acqua, manutenzione fossi, ecc.) sono a carico del Conduttore.

#### **10) Obblighi del Conduttore.**

Pena l'immediata risoluzione del presente contratto, in deroga all'art. 5 Legge 203/82, al Conduttore è fatto obbligo di:

- a) custodire il fondo con l'ordinaria diligenza, impegnandosi a vigilare sullo stesso affinché sia rispettato ogni diritto di proprietà e non vengano effettuati scarichi vietati né manomessi o modificati i confini e/o i passaggi;
- b) eseguire a proprie cura e spese, entro i termini stabiliti normativamente, ogni lavoro che venisse ingiunto dalle competenti Autorità ai fini dell'esercizio dell'attività agricola (con esonero della proprietà da ogni responsabilità in merito);
- c) provvedere ad una periodica concimazione organica dei terreni, sì da garantire agli stessi un ottimale livello di produttività e fertilità;
- d) sostenere, senza diritto a riverse né indennizzi, tutte le spese necessarie per la coltivazione del fondo, ivi comprese tutte le spese ed opere necessarie per l'irrigazione dei terreni e la viabilità interpodereale.
- e) notificare alla parte proprietaria ogni comportamento di terzi che potrebbe integrare l'insorgenza di diritti (esempio: servitù attive e passive, ...);
- f) effettuare annualmente e per l'intera durata del rapporto contrattuale, a propria cura e spese, la pulizia, l'eventuale potatura e tutte le pratiche colturali necessarie per la salvaguardia della zona boscata, delle siepi, dei filari di piante di alto fusto (insistenti sui mappali n. 332, 4555, 4557, 4560, 4562 e 4568) e del terreno sottostante. Il Locatore autorizza il Conduttore al taglio della ramaglia e delle piante che arrecano disturbo alla realizzazione delle serre/tunnel e per le opere di servizio e di pertinenza. Il Conduttore in caso di taglio delle piante insistenti sul fondo, che rimangono di proprietà del Locatore, ha il diritto di appropriarsi delle ramaglie in quanto già autorizzato dalla proprietà.

#### **11) Divieti del Conduttore.**

Il contratto sarà risolto in danno con immediata risoluzione dello stesso al verificarsi delle seguenti circostanze:

- a) radicali trasformazioni colturali del fondo;
- b) interventi edificatori e/o modificativi sui terreni di cui sopra, salva autorizzazione scritta dell'ASST, dichiarando sin da ora al Conduttore di rinunciare ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 legge n. 203/82, in tema di miglioramenti e accessioni;
- c) mancata manutenzione del terreno;
- d) realizzazione di marcite, laghetti, cave, discariche o quant'altro;
- e) taglio di piante di spettanza dell'ASST, senza le necessarie autorizzazioni degli Enti preposti;
- f) in ogni caso tutti quegli interventi vietati dalle leggi in tema di contratti agrari e dal Codice Civile;
- g) corresponsione del canone con un ritardo superiore a 20 giorni dalla scadenza pattuita per il terreno e 30 giorni per le taglie d'acqua irrigua;
- h) abbandono del fondo e della custodia.

In ragione della gravità del fatto e a giudizio del dirigente competente, sarà applicata una penale da € 100,00 a € 900,00 per ogni inadempienza accertata e constatata rispetto agli obblighi del contratto.

## **12) Miglioramenti fondiari.**

Il Conduttore qualora esegua opere a miglioramento fondiario, a propria cura e spese, deve: munirsi dell'autorizzazione scritta della proprietà; provvedere alla loro esecuzione; ottenere ogni autorizzazione, licenza e concessione amministrativa necessaria; accollarsi ogni conseguente onere di pagamento, con particolare riferimento a quanto derivante dal D.P.R. 380/2001 e dalla Legge Regionale 12/2005 nel testo vigente. Il Conduttore solleva la proprietà da ogni conseguenza dannosa, anche verso terzi, comunque discendente dall'esecuzione delle opere stesse.

Resta inteso che alla restituzione del fondo nulla sarà dovuto dall'ASST al Conduttore né per indennizzi, né per le migliorie, né per oneri accessori di qualsiasi natura e sorte, anche se espressamente autorizzati. Detti miglioramenti rimarranno ad appannaggio della proprietà, qualora entro la data di scadenza l'affittuario non provveda alla sua demolizione ed esportazione.

## **13) Assistenza sindacale.**

Le parti, nel concordare espressamente di rilasciare, come rilasciano, ampia ed incondizionata garanzia liberatoria nei confronti delle Organizzazioni Professionali di categoria intervenute a prestare la rispettiva assistenza di legge, si danno reciprocamente atto e convengono che il presente accordo è stipulato in deroga alle disposizioni di legge in materia di contratti agrari ed ai sensi dell'art. 45 Legge 203/1982. In particolare, pienamente a conoscenza del disposto dell'art. 45 citato, reciprocamente riconoscono e dichiarano:

- a) di essere state ritualmente ed adeguatamente assistite dalle rispettive Organizzazioni Professionali di categoria, sin dall'inizio ed in ogni fase della formazione del presente accordo;
- b) di essere state dettagliatamente informate dalle stesse di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche non solo dell'accordo nel suo insieme, ma anche di ogni patto e clausola dello stesso;
- c) di considerare essenziale al contratto ogni suo patto, dichiarando che diversamente lo stesso non sarebbe stato concluso;
- d) che alla firma del presente accordo erano personalmente e contestualmente presenti le parti ed i rappresentanti delle Organizzazioni Professionali di categoria.

Il presente contratto è stato sottoscritto ai sensi dell'art. 45 Legge 203/82 avanti il rappresentante sindacale dell'organizzazione di scelta e di fiducia dell'affittuario, così come previsto nelle premesse.

## **14) Tracciabilità dei flussi finanziari.**

Il Conduttore si obbliga ad assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi e per gli effetti della Legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii., e - con la sottoscrizione del presente contratto - si assume espressamente tutti gli obblighi previsti dalla predetta Legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii. A tal fine, il Conduttore si impegna a fornire gli estremi del conto corrente dedicato, nonché i dati identificativi delle persone delegate ad operare su tale conto, pena la nullità del contratto.

In caso di grave inadempimento all'obbligo di utilizzare lo strumento del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii., il presente contratto si risolve di diritto (ai sensi del comma 8 art. 3), fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 6 della medesima Legge.

## **15) Trattamento dei dati.**

Il Conduttore autorizza l'ASST al trattamento dei dati personali per gli adempimenti connessi al rapporto contrattuale instaurato, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e successive modifiche e integrazioni.

**16) Controversie.**

Per quanto qui non previsto e regolato, ci si riporta alle Leggi speciali ed alle previsioni del Codice Civile.

Ogni controversia che dovesse insorgere nell'interpretazione o nell'esecuzione del presente contratto sarà sottoposta alla giurisdizione del Giudice Ordinario.

**17) Allegati.**

Si allegano al presente contratto di affitto i seguenti documenti:

Allegato "A" - Vista aerea;

Allegato "B" - Estratto mappa catastale.

Letto, confermato e sottoscritto in triplice copia per integrale accettazione.

Bergamo, \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

ASST Papa Giovanni XXIII

Il Direttore della SC Gestione tecnico patrimoniale  
arch. Alessandro Frigeni

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_  
sig. \_\_\_\_\_

I RAPPRESENTANTI SINDACALI  
DI CATEGORIA

Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn. da 1 a 17 e, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., dichiarano di approvarle specificatamente intendendole come sottoscritte una per una.

IL LOCATORE

ASST Papa Giovanni XXIII

Il Direttore della SC Gestione tecnico patrimoniale  
arch. Alessandro Frigeni

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_  
sig. \_\_\_\_\_

I RAPPRESENTANTI SINDACALI  
DI CATEGORIA