



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 50 DEL 5 DICEMBRE 2017

**OGGETTO: ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE E STIPULA CONTRATTO DI AFFITTO
DI FONDO RUSTICO DI PROPRIETÀ DELL'ENTE SITO IN TENUTA CALANDRELLE
- LE GROTTI**

IL SEGRETARIO GENERALE

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con D.G.R. 527 del 2 novembre 2012;

VISTA la Deliberazione n. 23 adottata dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente nella seduta del 26 settembre 2017 con la quale è stata prorogata la Convenzione con il Centro regionale S. Alessio-Margherita di Savoia per i ciechi, per l'utilizzazione condivisa della professionalità del dr. Gianfranco Rinaldi in qualità di Segretario Generale, fino al 31 dicembre 2017;

PREMESSO:

- che questo Ente è proprietario, tra l'altro, di fondi rustici siti in Roma località Divino Amore;
- che da anni è in corso un contenzioso giudiziario per il recupero del possesso di una significativa porzione delle tenute agricole di proprietà dell'IPAB, a seguito del mancato pagamento dei canoni di affitto da parte dell'inquilino, in spregio al contratto stipulato con lo stesso in data 23 luglio 2007, in esecuzione della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 49/2007;
- che, al fine di assicurare una immediata redditività del compendio e nelle more dell'effettivo rientro in possesso dei terreni in questione, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 25 giugno 2015, è stato indetto apposito avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazione di interesse per la locazione ad uso agricolo degli stessi;
- che in data 25 maggio 2017, a seguito di procedura di sfratto per morosità e del rilascio del relativo titolo esecutivo, gli IRAS hanno ripreso possesso di parte dei terreni oggetto di



esecuzione e più precisamente del fondo sito in località Calandrelle, di superficie di circa 57,19 ha;

- che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 24 luglio 2017 è stato stipulato un contratto di affitto di fondo rustico con l'Azienda Agricola Capizucchi, della durata di anni quindici, per l'area di proprietà dell'Ente sita in Roma in tenuta Calandrelle – Le Grotte, con decorrenza il 1 agosto 2017;
- che con nota prot. n. 2407 del 10 ottobre 2017 l'Azienda Agricola Capizucchi ha trasmesso proposta di locazione agricola di un terreno intercluso ad uso seminativo, sito in località Calandrelle, della consistenza di HA 32,88;
- che in data 24 ottobre 2017 è stato pubblicato sul sito dell'Ente un Avviso per eventuali offerte migliorative del canone pari ad euro 9.042,00, da consegnare entro il 7 novembre alle ore 12 in busta chiusa presso l'Ufficio protocollo di questo Ente, in Via G..A. Guattani, 17;
- che entro il termine fissato non sono pervenute manifestazione di interesse;

RITENUTO

- opportuno assegnare in locazione agricola il terreno intercluso ad uso seminativo, sito in località Calandrelle, della consistenza di HA 32,88, all'Azienda Agricola Capizucchi;
- opportuno altresì stipulare un unico contratto di affitto di fondi rustici con l'Azienda Agricola Capizucchi della durata di anni quindici, per le aree sopra citate di proprietà dell'Ente site in Roma in tenuta Calandrelle – Le Grotte per un importo annuo complessivo di € 24.310,00;
- di approvare lo schema di contratto di affitto di fondi rustici redatto dagli Uffici, che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale e che unifica i 2 appezzamenti descritti sopra;

ESAMINATA la documentazione prodotta dall'Azienda Agricola Capizucchi;

VISTO il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;

VISTA la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

Determinazione Dirigenziale n. 50/2017



VISTO il D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i.;

SENTITO il parere del Segretario Generale nella qualità di responsabile del Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

per quanto in premesse:

DETERMINA

1. di procedere all'assegnazione in locazione agricola del terreno intercluso ad uso seminativo, sito in località Calandrelle, della consistenza di HA 32,88, all'Azienda Agricola Capizucchi;
2. di unificare e dare medesima durata al contratto di affitto di fondi rustici con l'Azienda Agricola Capizucchi, della durata di anni quindici, per le aree di proprietà dell'Ente site in Roma in tenuta Calandrelle – Le Grotte, sulla base dello schema contrattuale allegato alla presente Determinazione Dirigenziale, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire quale data di decorrenza contrattuale il 01 dicembre 2017;
4. di fissare il canone di locazione di € 24.310 annui;
5. di introitare il canone sul Cap. 1 art. 1 delle entrate del Bilancio preventivo per l'esercizio finanziario 2018.

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Gianfranco Rinaldi

La Determinazione assume il n. **50** delle determinazioni dirigenziali dell'anno **2017**.

Publicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 5 dicembre 2017



IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Gianfranco Rinaldi

ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

“ROMA CAPITALE”

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI

L'anno 2017 il giorno 30 del mese di novembre in Roma, Via G. A. Guattani, 17, presso la sede degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale sono presenti:

- da un lato Giovanni Del Prete nato a Roma il 3 settembre 1960 residente per la carica in Roma Via Giuseppe Antonio Guattani, 17 C.F. 97723990582, in qualità di Presidente degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale – Roma Capitale, più oltre per brevità denominato IRAS, proprietario del fondo di seguito individuato il quale espressamente rinuncia all'assistenza del rappresentante sindacale,
- dall'altro lato Dario Diana, nato a Roma il 13 giugno 1993, quale rappresentante Legale della Azienda Capizzucchi Società Agricola Semplice, Codice Fiscale e p. IVA 12735571007 con sede in Roma , Via di Mezzocammino, 169, CAP 00128 più oltre denominato Affittuario, il quale espressamente rinuncia all'assistenza del rappresentante sindacale.

Le parti come sopra generalizzate, facendo seguito alle intese intercorse, in deroga alle vigenti norme in materia di contratti agrari, stipulano il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge 203/1982.

1. **Oggetto del contratto** è il fondo agricolo di proprietà dell'IRAS sito in tenuta Calandrelle-Le Grotte della superficie complessiva utile di ha 88,40 circa – contornata in giallo nell'allegata planimetria – con esclusione dei due complessi agricoli e relative pertinenze aventi un estensione di circa 2,5 ha individuati nella planimetria allegata sub lettere G ed H, nonché di una discarica, avente una superficie di ha 7,5 individuata anch'essa nella planimetria allegata sub lettera I.



Tali terreni sono individuati catastalmente al foglio 992 particelle 1 parte, 2 parte, 5, 7, 22, 23 parte, 37, 86 parte.

2. Il **canone di affitto** viene convenuto a corpo in euro 275,00 per ettaro per anno, per un importo complessivo annuo di euro 24.310 (ventiquattromilatrecentodieci) da versarsi in ratei trimestrali anticipati di euro 6.077,50 (seimilasettantasette,50) cadauno entro il giorno 5 del mese, mediante bonifico bancario sul c/c dell'IRAS (IBAN IT 42 L 03069 05020 1000003 00002).
3. **Aggiornamento.** Il canone di affitto così pattuito sarà soggetto, automaticamente e senza richiesta scritta degli IRAS, all'aggiornamento annuale a partire dal secondo anno di affitto, in misura pari al 100% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai accertati dall'ISTAT, ovvero nella diversa misura consentita dalla legge.
4. **La durata del contratto** viene di comune accordo fissata in anni 15 (quindici) con decorrenza dal 1 dicembre 2017 e termine al 30 novembre 2032, data per la quale l'affittuario si impegna, per se e i suoi aventi causa, a restituire il fondo libero e vacuo di cose e persone alla piena disponibilità degli IRAS.
E'esplicitamente esclusa la possibilità che il presente contratto possa essere tacitamente rinnovato.
5. **Divieto di subaffitto o sub concessione o cessione del contratto.** Conformemente alla previsione di cui all'art. 21 L. 203/82 sono vietati il subaffitto e/o la sublocazione e/o la sub concessione anche parziali del fondo oggetto del presente contratto ovvero la cessione del contratto medesimo. L'inosservanza di tale obbligo comporterà sia la nullità del subaffitto, sublocazione e/o sub concessione sia la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. in qualsiasi momento sia stata denunciata ed eccepita dagli IRAS.
6. **Custodia.** L'affittuario assume l'obbligo di buona conduzione del fondo nell'osservanza della migliore tecnica agraria e di custodia del fondo concesso in affitto; inoltre dichiara di essere a conoscenza dei vincoli di natura archeologica, culturale, ambientale, paesaggistica ed idrogeologica gravante sul fondo, che si impegna a rispettare ed a far rispettare.
7. **Recesso.** Conformemente a quanto previsto dall'art. 5 della L. 203/82 è riconosciuto il diritto dell'Affittuario di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, previa comunicazione scritta, da far pervenire con lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi.
8. **Penale** In caso di disdetta, l'Affittuario è tenuto a rilasciare il fondo, alla data di scadenza contrattuale, libero e vacuo di persone, animali e cose, anche interposte e senza danni; in caso di ritardato rilascio, l'Affittuario è tenuto a corrispondere a titolo di penale una somma paria a 3/365 dell'ultimo canone corrisposto alla data di



scadenza contrattuale per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, oltre alla indennità di occupazione comunque dovuta e all'ulteriore risarcimento del danno.

9. **Migliorie.** L'Affittuario si impegna a concordare preventivamente con la proprietà qualsiasi miglioramento, rinunciando alla possibilità di eseguirne senza il preventivo consenso scritto. L'Affittuario rinuncia altresì a chiedere qualsiasi rimborso, sia immediato che futuro, per eventuali miglioramenti eseguiti. Resta pertanto inteso tra le parti che l'Affittuario non potrà eseguire miglioramenti e addizioni, senza il preventivo consenso scritto degli IRAS, neanche ricorrendo alla procedura di cui agli artt. 16 e 17 della Legge 203/82. L'inottemperanza a tale divieto costituirà motivo di risoluzione di diritto del presente contratto.
10. **Recinzione** L'Affittuario si impegna ed obbliga ad eseguire entro il termine perentorio ed essenziale di otto mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, idonea recinzione in pali in legno e rete metallica lungo l'intero tracciato onde evitare che il transito delle greggi possa determinare danni alle colture limitrofe.
11. **Esclusioni** Sono espressamente escluse dall'oggetto del presente contratto le strade di accesso ai singoli complessi agricoli presenti nelle porzioni di terreno date in affitto, nonché alla preesistente discarica; tali strade, ad esclusione della strada che conduce da Via Ardeatina al Casale G e dal casale G al casale H – il cui uso viene riservato agli IRAS, ovvero ai suoi aventi causa – potranno essere utilizzate dall'Affittuario non in via esclusiva per il transito dei mezzi con espresso divieto del transito di animali. L'Affittuario si impegna ed obbliga alla manutenzione ordinaria dei suddetti tratti stradali, nonché all'esecuzione puntuale e tempestiva della manutenzione straordinaria che dovesse rendersi necessaria per eventuali danni provocati dal transito dei mezzi agricoli, sin d'ora rinunciando espressamente a pretendere alcun rimborso o ristoro delle spese sostenute. E' consentito all'affittuario l'approvvigionamento di acqua, escluso l'abbeveraggio, dal pozzo artesiano ubicato nella limitrofa tenuta in Via Castel di Leva.
12. **Interventi sui casali.** L'Affittuario fin d'ora presta il suo consenso a che su porzioni del terreno a lui affittato vengano eseguite opere di qualsivoglia genere finalizzate al miglior uso e godimento dei manufatti agricoli, fermo restando che tali interventi dovranno essere eseguiti con modalità e tempi tali da recare il minore disagio o limitazione del godimento da parte dell'Affittuario; l'eventuale mancato utilizzo momentaneo di porzioni di terreno non rappresenta motivo per la riduzione del canone ovvero di risoluzione del presente contratto.
13. **Fidejussione.** A garanzia del puntuale pagamento del canone d'affitto, degli aggiornamenti e dell'adempimento di ogni ulteriore obbligazione assunta dall'Affittuario con il presente contratto, nonché a garanzia della



corresponsione dell'indennità di occupazione e della penale pattuita, l'Affittuario contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto si impegna ed obbliga a rilasciare entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente atto fidejussione di primaria banca a prima chiamata e prima richiesta dell'importo di euro 24.310 (ventiquattromilatrecentodieci). Detta fidejussione dovrà essere rilasciata per la durata di anni 15 e mesi 6 ovvero rinnovabile automaticamente di anno in anno fino a sei mesi dopo la scadenza contrattuale; dovrà contenere la rinuncia dell'istituto bancario garante al beneficio della preventiva escussione ed alla possibilità di sollevare eccezioni relative al rapporto sottostante. Resta inteso che in caso di escussione totale o parziale della fidejussione la stessa dovrà essere reintegrata nell'importo originario entro e non oltre dieci giorni dall'escussione.

14. **Clausola risolutiva espressa.** In deroga agli artt. 5 e 6 Legge 203/82 le parti convengono espressamente che costituirà grave inadempimento e pertanto determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto, senza necessità per gli IRAS di inoltrare la preventiva contestazione ex. Art. 5 Legge 203/82, l'inadempimento dell'Affittuario alle seguenti obbligazioni: mancato pagamento, anche di una sola trimestralità, del canone di affitto secondo la tempistica pattuita; mancata esecuzione della recinzione del tracciato entro il termine stabilito di mesi 12 dalla data del presente atto; violazione del divieto di subaffitto, sublocazione, sub concessione o cessione del contratto; esecuzione di miglioramenti senza il preventivo consenso scritto degli IRAS; mancato rilascio della fidejussione bancaria nel termine concordato ovvero rilascio di fidejussione avente caratteristiche diverse da quelle concordate; mancata reintegrazione della fidejussione nel termine convenuto, nel caso di totale o parziale escussione della stessa.

15. **Registrazione.** Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico di entrambi i contraenti in ragione del 50%. Le parti chiedono che la registrazione del presente contratto sia pari allo 0,50 % e l'esenzione dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 allegato B del D.P.R. 26/10/1972 n. 642 modificato dall'art. 28 del D.P.R. 30/12/1985 n. 955.

Per quanto non ulteriormente esposto nel presente contratto le parti fanno espressamente riferimento a quanto stabilito dalla Legge 203/1982 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le parti confermano che quanto sopra stabilito è stato tra loro discusso e concordato, comprese le rinunce e gli impegni dell'Affittuario riguardanti la durata, l'esecuzione dei miglioramenti ed il diritto a pretendere



l'applicazione dell'equo canone e pertanto sottoscrivono il presente contratto per confermarne la validità ai sensi e per gli effetti del citato art. 45 della legge 203/1982.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma li.....

I.R.A.S. – Roma Capitale

Azienda Agricola Capizzucchi

Il Legale Rappresentante

Il Legale Rappresentante

Per espressa approvazione dei contenuti degli artt. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

I.R.A.S. – Roma Capitale

Azienda Agricola Capizzucchi

Il Legale Rappresentante

Il Legale Rappresentante