



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

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 24 del mese di luglio dell'anno 2017 in seduta ordinaria come da convocazione n. 5 del 19 luglio 2017 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul BUR n. 14 del 14 febbraio 2013, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Giovanni DEL PRETE	Presidente	X	
Simone MASSIMILLA	Vice Presidente	X	
Mauro CATENACCI	Consigliere		=
Antonino MOLINARO	Consigliere		=
Massimiliano MONNANNI	Consigliere	X	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Giovanni DEL PRETE	X		
Simone MASSIMILLA	X		
Mauro CATENACCI	=	=	=
Antonino MOLINARO	=	=	=
Massimiliano MONNANNI	X		

Assistito dal Segretario Generale, ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 19 DEL 24 LUGLIO 2017

**STIPULA CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO DI PROPRIETÀ DELL'ENTE
SITO IN TENUTA CALANDRELLE - LE GROTTI**

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

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 14 febbraio 2013, con il quale è stato nominato il



Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 259 del 28 novembre 2012, formalmente insediatosi in data 18 febbraio 2013;

VISTO l'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e ss.mm., concernente l'elenco delle Amministrazioni Pubbliche;

PREMESSO:

- che questo Ente è proprietario, tra l'altro, di fondi rustici siti in Roma località Divino Amore - Calandrelle – Capizucchi;
- 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, come da contratto stipulato con lo stesso in data 23 luglio 2007, in esecuzione alla 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;

TENUTO CONTO:

- che, riguardo i terreni recentemente liberati, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, nella seduta del 29 maggio 2017, con Verbale n. 4, memore delle diverse procedure di manifestazione di interesse sugli stessi, ha demandato al Segretario Generale la prosecuzione della procedura, fermi restando i seguenti principi per la stipula di un nuovo contratto: 1) ulteriore verifica della sussistenza dell'interesse; 2) integrità della Tenuta Calandrelle; 3) unicità dell'affittuario; 4) maggiore redditività conseguente;



- che la durata ordinaria dei contratti di locazione agraria è di anni quindici e che pertanto, rispetto a quanto indicato nell'Avviso di disponibilità, occorre uniformare la gestione degli appezzamenti agricoli ai criteri espressamente normati anche per quanto riguarda la durata;

CONSIDERATO che con nota prot. n. 1208 del 21 giugno 2017 l'Azienda Agricola Capizzucchi ha confermato la propria offerta di affitto, pari ad € 275,00 per ettaro, per anno, per il terreno oggetto del presente provvedimento;

DATO ATTO che l'offerta in questione, oltre ad essere la più elevata tra quelle pervenute, risulta superiore del 25% al canone del precedente affittuario, peraltro moroso, nonché del 10% rispetto alla base dell'Avviso, rappresenta la più vantaggiosa per l'Ente alla luce della maggiore redditività conseguente;

VISTA la bozza di contratto di locazione agraria redatto dal legale di fiducia dell'Ente;

RITENUTO pertanto di stipulare un contratto di affitto di fondo rustico con l'Azienda Agricola Capizzucchi, della durata di anni quindici, per il terreno di proprietà dell'Ente sito in Roma in tenuta Calandrelle-Le Grotte, a far data dal 01 agosto 2017, sulla base dello schema contrattuale allegato alla presente Deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

SENTITO il parere favorevole reso ai sensi di legge dal Segretario Generale dell'Ente, come integrato dalle Determinazioni nn. 3 e 22, rispettivamente il 24 gennaio 2017 e il 28 maggio 2017;

VISTA la Legge 17 luglio 1890, n. 6972 "Norme sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza";

VISTO il Regio Decreto del 5 febbraio 1891 n. 99;

per i motivi esposti in narrativa

DELIBERA

1. di stipulare un contratto di affitto di fondo rustico con l'Azienda Agricola Capizzucchi, della durata di anni quindici, per l'area di proprietà dell'Ente sita in Roma in tenuta Calandrelle – Le Grotte, sulla base dello schema contrattuale allegato alla presente Deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di stabilire quale data di decorrenza contrattuale il 01 agosto 2017;



3. di fissare il canone di locazione in € 275,00 per ettaro, per anno;
4. di dare mandato al Presidente, quale rappresentante legale dell'Ente, per la sottoscrizione del suddetto contratto di locazione;
5. di introitare il canone sul Cap. 1 art. 1 delle entrate del Bilancio preventivo per l'esercizio finanziario 2017.

Il Presidente f.to Giovanni Del Prete
Il Vice Presidente f.to Simone Massimilla
Il Consigliere f.to Massimiliano Monnanni

Il Segretario Generale
f.to Gianfranco Rinaldi

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 25 luglio 2017.

Il Segretario Generale
f.to Gianfranco Rinaldi



Allegato alla Deliberazione n. 19/2017

CONTRATTO di AFFITTO di FONDI RUSTICI

Ex art. 45 della L. 203/192 - Norme in materia di contratti agrari

Oggi, presso la sede legale degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale “Roma Capitale”, sita in Roma Via Giuseppe Antonio Guattani n. 17 sono presenti i Signori

....., nato a il (cod. fisc.; pec, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale “Roma Capitale”, il quale compare giusta Delibera n. del, più oltre per brevità indicato come IRAS, proprietario del fondo di seguito individuato il quale espressamente rinuncia all’assistenza del rappresentante sindacale

e

....., nato a il (cod. fisc.; pec) più oltre per brevità indicato come Affittuario, il quale espressamente rinuncia all’assistenza del rappresentante sindacale

Le parti come sopra generalizzate, facendo seguito alle intese verbali 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 del 1982.

1. Oggetto del contratto è il fondo agricolo di proprietà degli IRAS sito in tenuta Calandrelle-Le Grotte della superficie complessiva di ha 57,19 circa - contornata in giallo - 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.

2. Il canone di affitto viene convenuto a corpo in euro 275,00 per ettaro per anno, da versarsi in ratei trimestrali anticipati di euro 3.931,81 entro il giorno cinque 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 agosto 2017 e termine al 31 luglio 2032, data per la quale l’Affittuario si impegna, per sè e suoi aventi causa, a restituire il fondo libero e vacuo di persone e cose 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 parziale del fondo oggetto del presente contratto ovvero la cessione del contratto. L'eventuale violazione di detto divieto comporterà sia la nullità del subaffitto, sublocazione e/o subconcessione sia la risoluzione di diritto del presente contratto in qualsiasi momento sia stata denunciata ed eccepita degli 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 del vincolo 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 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. ovvero a mezzo posta elettronica certificata 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 pari 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. 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 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 di 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; tali strade, ad esclusione della strada che conduce dalla 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 località 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 migliore utilizzo 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 di 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 16.000/00 (sedecimila/00). Detta fidejussione dovrà essere rilasciata per la durata di anni 15 e mesi sei 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 dodici dalla data del presente atto; violazione del divieto di subaffitto, sublocazione, subconcessione 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 di presente contratto sia pari allo 0,50% e l'esenzione della 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 faranno riferimento a quanto stabilito dalla legge 203/1982 e successive modificazioni e 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.

I.R.A.S. - Roma Capitale

Azienda Agricola Capizucchi

Il Legale Rappresentante

Il Legale Rappresentante

.....

.....