



**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. 17 DEL 11 GIUGNO 2018**

**OGGETTO: STIPULA CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO DI PROPRIETÀ DELL'ENTE SITO IN ROMA, LOCALITÀ CASTEL DI LEVA, DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 902, PART. 29/P, 30, 31 E 32.**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

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

**VISTA** il Decreto del Presidente n. 06 del 13 aprile 2018 con il quale è stata approvata la Convenzione regolante i rapporti fra IRAS e OPAS per l'utilizzazione condivisa della professionalità di Domenico Giraldi in qualità di Segretario Generale, fino al 14 luglio 2018;

**PREMESSO:**

- che questo Ente è proprietario, tra l'altro, di fondi rustici siti in Roma, località Castel di Leva, nella Tenuta Calandrelle/Capizucchi/Castel di Leva/Divino Amore, per una superficie totale di 110,70 HA, di cui di una porzione di 53,51 ha, distinti in catasto al foglio 992 particelle parte 29, 30, 31 e 32;
- che per anni si è prodotto un contenzioso giudiziario per il recupero del possesso della predetta 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 esito alla predetta procedura, come da verbale del 25 luglio 2016, è risultata quale migliore offerta quella presentata dall'Azienda Agricola Capizucchi, con un importo pari ad € 275,00 annui per ettaro;
- che in data 8 maggio 2018, a seguito del procedimento esecutivo di sfratto per morosità a carico del Sig. Sergio Spizzichini, l'IRAS ha ripreso possesso dei terreni di cui all'oggetto;

**CONSIDERATO** che si rende necessario provvedere alla tempestiva messa a reddito del terreno di che trattasi;

**CONSIDERATO** altresì che in seguito alla nota n. 1200 inoltrata dall'Ente in data 20 giugno 2017, l'Azienda Agricola Capizucchi, con nota prot. n. 1208 del 21 giugno 2017, ha ulteriormente confermato l'interesse e l'offerta pari ad € 275,00 annui per ettaro;

**VISTA** la bozza di contratto di locazione agraria redatto dal funzionario responsabile dell'Ente;

**RITENUTO** di stipulare un contratto di locazione di fondo rustico con l'Azienda Agricola Capizucchi, della durata di anni quindici, per il terreno di proprietà dell'Ente di cui all'oggetto della presente Determinazione, a far data dal 15 giugno 2018, sulla base dello schema contrattuale allegato, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

**VISTA** la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

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

**VISTO** il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

per quanto in premessa:

#### **DETERMINA**

1. di assegnare in locazione il fondo rustico di cui all'oggetto all'Azienda Agricola Capizucchi, quale proponente della migliore offerta, per un periodo di anni quindici;



2. di stabilire quale data di decorrenza contrattuale il 15 giugno 2018, sulla base dello schema contrattuale allegato alla presente Determinazione Dirigenziale, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di fissare il canone di locazione in € 275,00 annuo per ettaro;

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Domenico Giraldi

La Determinazione assume il n. 17 delle determinazioni dirigenziali dell'anno **2018**.

Publicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 12 giugno 2018.

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Domenico Giraldi

ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

“ROMA CAPITALE”

*Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza*

CONTRATTO di AFFITTO di FONDI RUSTICI

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

Oggi 11 giugno 2018, 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 :



Giovanni Del Prete, nato a Roma il 3 settembre 1960, quale Rappresentante Legale p.t. degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale "Roma Capitale", con sede legale in Roma, Via G.A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, più oltre per brevità indicato come IRAS, proprietario del fondo di seguito individuato il quale espressamente rinuncia all'assistenza del rappresentante sindacale

E

Dario Diana, nato a Roma il 12 giugno 1993, quale Rappresentante Legale della Azienda Capizzucchi Società Agricola Semplice, C. fiscale e P.IVA 12735571007 con sede in Roma, Via di Mezzocammino, 169, cap 00128, più oltre per brevità indicato come Affittuario, il quale espressamente rinuncia all'assistenza del rappresentante sindacale.

Le parti come sopra generalizzate 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 Loc. Castel di Leva della superficie complessiva di ha 53,51 circa - contornata in giallo nell'allegata planimetria.

**2. Il canone di affitto** viene convenuto a corpo in euro 275,00 per ettaro per anno, per un importo complessivo di euro 14.715,25 (quattordicimilasettecentoquindici/25) da versarsi in ratei mensili anticipati di € 1.226,27 (milleduecentoventisei/27) 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 15 giugno 2018 e termine al 14 giugno 2033, data per la quale l'Affittuario si impegna, per sé 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 Determinazione Dirigenziale n. 17/2018



subaffitto, sublocazione e/o subconcessione sia la risoluzione di diritto del presente contratto 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 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. 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 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 tre mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto idonea recinzione in pali di legno e rete metallica lungo le porzioni di confine ritenute necessarie ai fini della sicurezza e della tutela del fondo, le cui spese saranno interamente a suo carico.

**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. 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.

**12. Interventi su fondo rustico.** 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 del fondo rustico, 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 7.357,62 (settemilatrecentocinquantesette/62). Detta fidejussione dovrà essere rilasciata per la durata di anni quindici 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 inosservanza 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 mensilità, del canone di affitto secondo la tempistica pattuita; mancata esecuzione della recinzione del tracciato entro il termine stabilito di mesi tre 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 del 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  
Il Legale Rappresentante p.t.

Azienda Agricola Capizucchi  
Il Legale Rappresentante