

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 18 DEL 6/08/2019  
Nominato per la gestione dell'Ente con Decreto Assessoriale n. 44 Gab del 30/05/2019

Oggetto: **Affitto fondo rustico, ai sensi della legge 203/82, sito nel Comune di Castoreale Fg. 20 particella 242 Approvazione schema contratto.**

L'anno duemiladiciannove, addì *sei* del mese di Agosto alle ore *16,00* nei locali di Via Regina Margherita N. 22, è presente il Commissario Straordinario Vincenzo Lauro Nominato nominato con decreto assessoriale n. 44 Gab. del 30 maggio 2019

Partecipa il Segretario, D.ssa La Malfa Lorenza.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**VISTA** la proposta di deliberazione n. 22 del 1-8-2019, il cui testo è trascritto nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

**VISTO** il parere espresso dal Segretario dell'Ente;

**FATTO** proprio il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;

**DELIBERA**

Di far propria la proposta di delibera avente ad oggetto: **Affitto fondo rustico, ai sensi della legge 203/82, sito nel Comune di Castoreale Fg. 20 particella 242. Approvazione schema di contratto**, nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale

**E' APPROVATA**

E dichiarata immediatamente esecutiva ed urgente.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE n. 27 del 1-8-2019

**OGGETTO: Affitto fondo rustico, ai sensi della legge 203/82, sito nel Comune di Castoreale Fig. 20 particella 242 Approvazione schema di contratto.**

**PREMESSO:**

Che questa IPAB è proprietaria, fra l'altro, di un fondo sito in Castoreale contrada Contini individuato catastalmente al fg. 20 part. 242 di circa mq. 2090, nel PRG zona territoriale omogenea "E1"

Che è pervenuta una richiesta di affitto del fondo da parte del Sig. Catalfamo Giuseppe, con una offerta di euro 150,00 annui;

Che il fondo è libero in quanto il precedente affittuario è deceduto e gli eredi hanno fatto disdetta del contratto di affitto;

CONSIDERATO che agli atti dell'Ente esiste apposita perizia di stima del terreno de quo con descrizione dello stato dei luoghi, redatta da tecnico di fiducia di questa IPAB;

RITENUTA congrua l'offerta pervenuta, agli atti dell'Ente prot. N. 404/2019, a seguito di confronto con il valore del canone contenuto nella perizia.

CONSIDERATO che l'ufficio tecnico del Comune di Castoreale non ha riscontrato la richiesta di parere di congruità, avanzata da questo Ente in data 26/06/2013 prot. 419,

CONSIDERATO che i beni dell'Ente lasciati improduttivi comportano una spesa e non un introito,

VISTO che il piccolo fondo è rimasto incolto per diversi anni per cui il richiedente l'affitto provvederà, non appena formalizzato l'affitto, a proprie spese alla pulizia del fondo da rovi ed erbe infestanti e data l'esiguità del valore dell'affitto contenuto nella perizia di stima, si ritiene opportuno non procedere con il pubblico incanto;

ATTESO che gli immobili di proprietà dell'IPAB, non utilizzati per finalità istituzionali, devono per espressa disposizione statutaria essere resi produttivi al fine di ricavare i giusti proventi necessari ad assicurare i servizi prestati alla platea dei beneficiari, come previsto all'art. 27 dello Statuto dell'Ente;

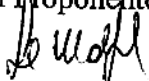
**VISTI:**

-la Legge 203/1992, la Legge 241/1990, la Legge 17/7/1890 n. 6972 e s.m.i, il D.lvo 267/2000;

**SI PROPONE**

- 1) per le motivazioni di cui in premessa, qui da intendersi richiamate e trascritte, concedere in affitto il fondo sito in Castoreale Fig. 20 part. 242 al Sig. Catalfamo Giuseppe residente in Barcellona P.G., stabilendo la durata del contratto in anni 15 ai sensi delle legge 203/1982 al canone annuo di euro 150,00, da pagare entro il mese di gennaio di ogni anno.
- 2) dare atto che il fondo verrà utilizzato secondo la sua destinazione e natura;
- 3) approvare lo schema del contratto di affitto, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) dare mandato al Segretario di provvedere agli adempimenti successivi derivanti dal presente provvedimento e alla stipula del contratto con il Sig. Catalfamo Giuseppe, in quanto operazioni rientranti nell'attività di gestione allo stesso demandate per statuto e per legge.
- 5) Dichiarare la presente immediatamente esecutiva;

Il Proponente



OGGETTO: **Affitto fondo rustico, ai sensi della legge 203/82, sito nel Comune di Castroreale Fg. 20 particella 242 Approvazione schema contratto.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art.53 della L.8/6/1990 N. 142 recepito dall'art.1 della L.R. 11/12/1991 n. 48, così come sostituito dall'art.12 della L.R. 23/12/2000 n°30, dell'art.147 bis del TUEL in ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE e si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Barcellona P.G. 01/08/2019

IL SEGRETARIO  
D.ssa Lorenza La Malfa

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA**

Ai sensi dell'art.53 della L. 8/6/1990 N. 142 recepito dall'art.1 della L.R. 11/12/1991 n° 48, così come sostituito dall'art.12 della L.R. 23/12/2000 n° 30, dell'art. 147 bis del TUEL in ordine alla regolarità contabile si esprime parere FAVOREVOLE e si attesta la copertura finanziaria

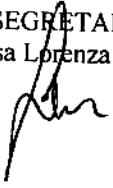
Barcellona P.G. 01/08/2019

IL FUNZIONARIO CONTABILE  
Dott.ssa Elisabetta Bartolone

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI  
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Del che si è redatto il presente verbale, che previa lettura e conferma viene sottoscritto

IL SEGRETARIO  
D.ssa Lorenza La Malfa



IL COMMISSARIO  
Vincenzo Lauro



**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**

L'anno duemiladiciannove il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, con il presente contratto, stipulato ai sensi della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii., sono comparsi:

Da una parte, per la concedente **I.P.A.B. Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi**, che nel corso del presente atto sarà denominata, per brevità, con il solo termine I.P.A.B. con sede in Barcellona P.G. via Regina Margherita n. 22, C.F. 90004640836, in persona del Segretario pro tempore \_\_\_\_\_, residente a Barcellona Pozzo di Gotto in via \_\_\_\_\_, il quale partecipa al presente atto, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione N. del \_\_\_\_\_ ;  
Dall'altra, il sig. \_\_\_\_\_ nato a Barcellona P.G. il \_\_\_\_\_ residente a in Via \_\_\_\_\_ C. F. \_\_\_\_\_, che nel corso del presente atto sarà denominato, per brevità, anche con il solo termine affittuario;

**Premesso**

Che l'I.P.A.B. è proprietaria del fondo rustico sito in Castoreale della estensione di mq. 2090 circa il tutto catastalmente distinto al N.C. T. fg. 20 particella 242

Che ai fini della determinazione del canone di affitto è stata redatta dal tecnico di fiducia dell'Ente, Ing. Alfio Catalfamo, perizia di stima;

Che con Deliberazione del Commissario Straordinario n. .... del ..... , questa I.P.A.B. ha deliberato di concedere in affitto per fini agricoli, con contratto ai sensi della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii. al sig. .... , sopra meglio generalizzato, il fondo rustico di cui in premessa e precisamente:

il fondo individuato nel catasto terreni del Comune di Castoreale al fg. 20 particella 242.

Che con la predetta Deliberazione Commissariale è stato approvato lo schema di contratto da stipulare con l'affittuario;

Ciò premesso, le parti, come sopra costituite,

**CONVENGONO E STIPULANO**

Quanto segue:

**Art. 1** - La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Art. 2** - L' I.P.A.B. concede in affitto all'affittuario sig. \_\_\_\_\_, che accetta, il fondo rustico innanzi individuato sito in Castoreale fg. 20 part. 242 di mq. 2090 circa di proprietà dell'I.P.A.B. con sede in Barcellona P.G.;

Il fondo rustico oggetto del presente contratto è ben noto alle parti e meglio descritto nella citata relazione tecnico-estimativa redatta dall'Ing. Catalfamo Alfio, della quale l'affittuario dichiara di essere a piena conoscenza e di averne avuto copia.

Il fondo predetto, viene concesso dall'IPAB ed accettato dall'affittuario con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti sul fondo.

**Art. 3** - La durata dell'affitto è stabilita, ai sensi della legge n.203/1982, in **anni quindici, con inizio dalla data del \_\_\_\_\_ e scadenza naturale fissata improrogabilmente al \_\_\_\_\_**, data in cui l'affittuario sig. \_\_\_\_\_ si impegna a rilasciare all'IPAB il fondo oggetto dell'affitto nell'ordinario stato in cui oggi viene

concesso, nonché libero e sgombro da persone, animali e cose senza bisogno di avviso o disdetta, cui espressamente con la sottoscrizione rinuncia.

**Art. 4** - Nell'ipotesi di ritardato rilascio è convenuta a carico dell'affittuario una penale di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, salva ed impregiudicata ogni azione del concedente per ottenere la disponibilità del fondo, oltre al risarcimento del maggior danno.

**Art. 5** - Alla scadenza stabilita il contratto non è rinnovabile automaticamente ma potrà essere rinnovato, a richiesta dell'affittuario, previa rivalutazione del canone di locazione.

L'IPAB, per casi di necessità proprie e/o per l'utilizzo delle aree a scopi istituzionali, può recedere dal contratto con preavviso di sei mesi, indennizzando l'affittuario per frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti; è ammesso il recesso per l'affittuario con preavviso di mesi sei in ogni momento senza alcun diritto su frutti pendenti, migliorie o altro;

**Art. 6** - Il canone annuo di affitto è stabilito dalle parti nella somma di € 150,00 (diconsi Euro centocinquanta/00) da corrispondersi annualmente entro il mese di gennaio.

Il canone del primo anno verrà corrisposto al momento della sottoscrizione del contratto.

Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario secondo le coordinate bancarie che l'I.P.A.B. fornisce all'affittuario al momento della sottoscrizione del presente contratto. Eventuali variazioni delle coordinate che dovessero intervenire nel corso del rapporto dovranno essere tempestivamente comunicate all'affittuario.

Il canone di affitto verrà annualmente rivalutato nella misura del 100% dell'indice ISTAT senza obbligo di richiesta di adeguamento da parte dell'IPAB.

**Art. 7** - In caso di mancato pagamento del canone di affitto, come sopra determinato, alle scadenze convenute, decorso il termine di legge dalla diffida, da inoltrarsi a mezzo raccomandata a.r. ovvero alternativamente a mezzo PEC (posta elettronica certificata), il contratto sarà ritenuto risolto di diritto per colpa dell'affittuario, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per clausola risolutiva espressa.

**Art. 8** - La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi, anche simulati. In particolare, è fatto divieto di sistemazioni agrarie che comportino escavazioni o asporto di materiale inerte e divieto di spargimento di liquami oltre i limiti consentiti dalle vigenti norme in materia. La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata risoluzione del contratto. E' assolutamente vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioramento e/o addizione da parte dell'affittuario, se non preventivamente autorizzata dall'IPAB, anche se con ricorso alle procedure di cui agli artt. 16 e 19 della Legge 203/1982. I miglioramenti e/o addizioni dovranno essere autorizzati dalla concedente, previa apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB che valuterà a suo insindacabile giudizio la tipologia degli interventi proposti, gli eventuali oneri per l'Ente e ogni elemento utile ai fini della tutela dell'interesse pubblico. Tutte le spese conseguenti alle migliorie richieste ed eseguite dall'affittuario, previa eventuale autorizzazione

dell'I.P.A.B., resteranno a carico dello stesso affittuario che non potrà richiedere compensazione e/o rimborso.

**Art. 9** – E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare anche parzialmente il terreno oggetto del presente contratto.

**Art. 10** – E' fatto divieto, altresì, all'affittuario di introdurre colture geneticamente modificate senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario.

**Art. 11** – L'affittuario è tenuto ad informare l'I.P.A.B. prontamente e per iscritto nel caso in cui si verificassero sconfinamenti da parte di proprietari e/o affittuari limitrofi o nel caso in cui il fondo subisse danneggiamenti da parte di terzi o per cause naturali. Eventuali azioni possessorie promosse da terzi contro l'IPAB non daranno motivo agli affittuari di richiedere danni e/o compensi.

**Art. 12** – L'IPAB resta esonerata da ogni responsabilità e non dovrà corrispondere alcun indennizzo, ivi compresi i canoni già percepiti, per il caso in cui la delibera dalla quale trae origine il presente contratto dovesse, per qualsivoglia motivo, essere annullata dall'Organo che esercita il controllo sugli atti delle IPAB.

**Art. 13** – Le parti specificamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dei fossi, dei canali e delle strade di accesso a sua totale cura e spesa.

**Art. 14** – L'affittuario esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi.

**Art. 15** – al momento dell'immissione dell'affittuario nella detenzione dell'immobile sarà redatto apposito stato di consistenza in contraddittorio tra le parti.

**Art. 16** – Il proprietario si riserva di diritto di visitare o di far visitare da tecnici di propria fiducia il fondo concesso in affitto, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari.

**Art. 17** – a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente atto l'affittuario prima della stipula del contratto deposita assegno circolare di euro 150,00 pari ad una annualità di canone;

**Art. 18** – Eventuali modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente contrattate tra le parti, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite da parte del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB.

**Art. 19** – Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto e competente il Foro di Barcellona P.G.

**Art. 20** – Le spese di registrazione del presente contratto sono a totale carico dell'affittuario, sono, altresì, a totale carico dell'affittuario gli oneri fiscali annualmente sostenuti e pagati entro i termini di legge. L'affittuario si obbliga di depositare agli atti dell'Ipab la copia delle quietanze dei pagamenti effettuati.

Il presente contratto, redatto in tre originali, di cui due per la registrazione, viene letto, confermato in ogni suo punto dalle parti.

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI  
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

---

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del c.c., di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli **3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 13 - 14 - 16 - 17-18 - 19 e 20** del presente contratto.

LA CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO