

CONTRATTO di AFFITTO di FONDO RUSTICO

(redatto nelle forme dell'accordo in deroga ex art. 45 L. n. 203 del 1982)

L'anno 2023 il giorno 12 del mese di settembre in Foggia presso la sede della Confagricoltura sita al Viale Manfredi n. 1 sono comparsi

DA UNA PARTE

1.- la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Marchese Filippo de Piccolellis" in persona del Commissario Straordinario, legale rappresentante pro tempore, avv. Davide Emanuele, giusta nomina di cui al D.P.G.R. Regione Puglia n. 443 dell'11 luglio 2019, con sede in Foggia al Viale degli Aviatori n. 25, codice fiscale 80002890715, assistita ai fini del presente atto da Luigi Orsitto funzionario di Confagricoltura Foggia, da qui in avanti anche indicata come "proprietaria" o "concedente".

DALL'ALTRA

2.- OMISSIS, codice fiscale e numero di iscrizione al REA....., in persona del socio e amministratore legale rappresentante pro tempore....., codice fiscale....., assistita ai fini del presente atto da Federico Mennuni funzionario Coldiretti Foggia, da qui in avanti anche indicato come "affittuaria"

i quali premettono che

.- con contratto del 29 settembre 2009 registrato a Manfredonia il 6 ottobre 2009 al n. 2652 serie 3, redatto nelle forme dell'accordo in deroga ai sensi dell'art. 45 L. n. 203 del 1982, la Asp de Piccolellis ha concesso in affittogià socio dellail podere n. 8 di sua proprietà, composto da terreni e fabbricato, esteso complessivamente Ha. 22.30.72 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofola, così riportato in catasto e raffigurato sulla planimetria che si allega sub "A":

Podere n. 8 - terreni

Foglio	particella	natura	estensione
133	57	seminativo	Ha. 0.00.95*

133	58	seminativo	Ha. 0.00.20*
133	167	seminativo	Ha. 0.12.61
133	168	uliveto	Ha. 2.82.84
133	169	seminativo	Ha. 18.66.35,

per una estensione complessiva di Ha. 21.63.42 inclusi i (*) piccoli manufatti

Podere n. 8 - fabbricati

133	56 sub 1	bene comune non censibile S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	56 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	56 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	56 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli;

per una estensione di Ha. 0.64.98;

.- la durata dell'affitto è stata convenuta in anni 13 ed il contratto è cessato il 10 novembre 2022 come convenuto espressamente con successiva scrittura privata del 10.11.2022 che si intende richiamata integralmente;

.- nel frattempo, la OMISSIS è subentrata nella conduzione a Lauriola Angelo;

.- con decreto del Direttore del Dipartimento di Economia prot. n. 51562-I/7 del 12 ottobre 2022, AUA n. 2229/2022 pubblicato sul sito web del Dipartimento di Economia in data 12 ottobre 2022, l'Università degli Studi di Foggia ha autorizzato la emanazione di un bando finalizzato ad acquisire la *"Manifestazione di interesse per la creazione di un partenariato per l'attuazione di progetti inerenti ai bandi REACT, PNRR e PSR"* e, in particolare, per attivare percorsi di sviluppo sostenibile in linea con gli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sempre incentrati sul perseguimento della sostenibilità economica, ambientale e sociale dei sistemi territoriali;

.- i medesimi obiettivi persegue, dal 2014, la Regione Puglia, avendo da tempo individuato per la Capitanata i settori chiave dell'agroalimentare, dell'ambientale, dell'energetico e del digitale;

.- fra i partecipanti alla “Manifestazione di interesse”, la ASP de Piccolellis e la OMISSIS sono fra quelli che la “Università” ha selezionato riconoscendo loro la sussistenza dei requisiti per il conseguimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale laddove:

.- nella definizione di sostenibilità economica si intendono ricompresi parametri come la internazionalizzazione della impresa, la garanzia dei prezzi delle produzioni attraverso accordi di commercializzazione di lungo periodo, investimenti in tecnologie verdi, l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

.- nella definizione di sostenibilità ambientale si intendono ricomprese attività quali la agricoltura biologica e biodinamica, la adozione di tecnologie verdi e l’utilizzo di energia verde;

.- nella definizione di sostenibilità sociale si intendono ricompresi percorsi di inclusione di anziani, di soggetti affetti da dipendenze o disabilità, accordi con associazioni no profit per reclutare forza lavoro fra i soggetti fragili;

.- dovendo stabilire delle regole comuni ai singoli partecipanti al progetto che individuino la natura e la entità dei contributi dovuti da ogni singolo partecipante, in data 27 giugno 2023 è stato sottoscritto presso la Università degli Studi di Foggia un accordo di partnerariato, qualificato come “contratto di rete” della durata di anni 15 contenente un nucleo di norme fondamentali e vincolanti ai fini del perseguimento della sostenibilità dei sistemi territoriali nelle tre dimensioni declinate;

.- in particolare, la Asp de Piccolellis si è obbligata: - a destinare alla realizzazione del progetto per il conseguimento degli obiettivi innanzi indicati gli appezzamenti di terreno di sua proprietà siti in agro d Manfredonia, alla località La Scrofola, per una superficie complessiva di circa Ha. 237.00.00 e rappresentata, in dettaglio, dai poderi nn. 5, 6, 8, 11, 12, 14, 16, 18, 19/b, 19/c; - a convertire la produzione dal metodo ordinario a quello biologico nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria; - a realizzare programmi

integrati per l'inserimento di anziani e disabili tramite percorsi all'interno delle aziende agricole;

.- dal canto suo, la Azienda Agricola La Rosa si è obbligata: - ad aderire a contratti di filiera finalizzati alla conversione della loro modalità di conduzione da ordinaria a biologica; - ad aderire annualmente agli (e sottoscrivere gli) accordi di commercializzazione con Bio Organica Italia s.r.l. e/o con Bio Organica Farm S.r.l. secondo i modelli allegati al contratto di rete sub "B" (1.- "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro");

.- dal canto loro, le società Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate: - previa sottoscrizione anno per anno con ogni singolo produttore degli accordi di commercializzazione allegati sub "B" – ad acquistare e a vendere il prodotto alle condizioni ivi previste, nel rispetto degli accordi presi; - precisando che le obbligazioni assunte da Bio Organica Italia S.r.l. e da Bio Organica Farm S.r.l. nel "contratto di rete" sono sospensivamente condizionate alla conversione degli appezzamenti dal metodo di coltivazione ordinario a quello biologico mentre, durante il periodo della conversione, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate a fornire a tutti i produttori assistenza agronomica assumendone i relativi costi restando a carico dei "produttori" i costi relativi alle certificazioni;

.- pertanto, con il presente atto, la proprietaria Asp de Piccolellis, solo in virtù della disponibilità mostrata dalla OMISSIS ad aderire al progetto per la sostenibilità dei sistemi territoriali, intende ribadire la concessione in affitto del podere n. 8 nel rispetto delle norme per il perseguimento degli obiettivi previsti nel "contratto di rete" del 27 giugno 2023;

tanto premesso,

convengono e stipulano quanto segue

1.- OGGETTO

La Asp de Piccolellis, concede in affitto alla OMISSIS il podere n. 8 di sua proprietà, composto da terreni e fabbricato, esteso complessivamente Ha. 22.30.72 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofolo, così riportato in catasto:

Podere n. 8 - terreni

Foglio	particella	natura	estensione
133	57	seminativo	Ha. 0.00.95*
133	58	seminativo	Ha. 0.00.20*
133	167	seminativo	Ha. 0.12.61
133	168	uliveto	Ha. 2.82.84
133	169	seminativo	Ha. 18.66.35,

per una estensione complessiva di Ha. 21.63.42 inclusi i (*) piccoli manufatti

Podere n. 8 - fabbricati

133	56 sub 1	bene comune non censibile S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	56 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	56 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	56 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli;

per una estensione complessiva di Ha. 0.64.98;

2.- DURATA

2.1.- al fine del perseguimento e dell'auspicabile raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità sul piano economico, ambientale e sociale come declinata in premessa, la durata del contratto di affitto è convenuta in anni 15, con decorrenza dall'inizio della annata agraria 2023 – 2024, ovvero dall'11.11.2023 e scadenza al termine della annata agraria 2037-2038 ovvero al 10.11.2038;

2.2.- l'affittuaria si obbliga a restituire il fondo alla scadenza indicata, nelle stesse condizioni di fatto in cui le è stato consegnato, libero da persone, attrezzi, impianti, mezzi, residui di coltivazioni, con esonero dell'Ente dalla intimazione preventiva della disdetta, in espressa deroga all'art. 4 della Legge n. 203 del 1982 autorizzando, pertanto, l'Ente sin

da ora ad immettersi nel possesso materiale del fondo alla scadenza contrattuale senza specifiche formalità o preavviso.

3.- CANONE di AFFITTO

3.1.- l'ammontare del canone annuo di affitto è convenuto in € 10.060,00 (euro diecimilase sessanta/00) che l'affittuaria si obbliga a corrispondere, in via posticipata, entro il 10 novembre di ogni anno, pertanto il canone di affitto relativo alla annata agraria 2023-2024 sarà corrisposto entro il 10.11.2024;

3.2.- in caso di ritardato pagamento, decorreranno dalla scadenza non rispettata del 10 novembre automaticamente e senza necessità di costituzione in mora, gli interessi nella misura del tasso legale in corso, con facoltà dell'Ente di avvalersi della clausola risolutiva che espressamente si conviene;

3.3.- il canone pattuito sarà adeguato anno per anno in base ai coefficienti ISTAT in misura pari al 75% dell'aumento previsto a partire dal secondo anno;

3.4.- le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare del canone annuo è stato determinato con criteri economici e bilanciati, tenendo conto delle caratteristiche del terreno intese come giacitura, comodità di accesso, vocazione produttiva e non potrà subire alcuna revisione nemmeno in caso di calamità naturali (siccità, allagamenti, grandinate) o qualora la Comunità Europea non dovesse rinnovare le misure di sostegno alla produzione dopo l'anno 2027. E' precluso, pertanto, alla affittuaria, invocare la riduzione del canone ai sensi della Legge n. 567 del 1962 o in alternativa ai sensi dell'art. 1335 c.c., fatto salvo il diritto alla riscossione di indennizzi e provvidenze sulla base dei provvedimenti emessi dalle Autorità;

3.5.- le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che la superficie concessa in affitto, così come la consistenza dei fabbricati, sono state concordemente e materialmente individuate sui luoghi e all'uopo la affittuaria dichiara di ben conoscere il fondo a lei locato – che valuta essere in ottimo stato di produttività tenuto conto delle proprie caratteristiche;

3.6.- La affittuaria assume l'onere della manutenzione ordinaria dei corpi di fabbrica individuati e, qualora il deperimento sia conseguenza della omessa manutenzione ordinaria, assume l'onere anche della manutenzione straordinaria, tenuto conto che nella quantificazione del canone di affitto non è stato valutato il godimento dei fabbricati che, pertanto, vengono concessi in uso per agevolare la conduzione della azienda agricola da parte della affittuaria;

3.7.- A garanzia dell'esatto adempimento della obbligazione relativa al pagamento del canone di affitto, l'affittuaria si riserva di depositare entro il termine di 12 mesi decorrente dalla data del rilascio da parte degli Istituti delle attestazioni (o certificazioni) di avvenuta conversione in biologico della produzione, apposita polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta, con validità per tutta la durata quindicennale del rapporto e per l'importo pari a due annualità del canone, ovvero assegno circolare intestato alla Asp de Piccolellis pari ad una annualità del canone concordato.

In tale ultimo caso, l'assegno sarà restituito alla affittuaria alla scadenza del contratto dopo che l'Ente avrà riscosso tutte le annualità dovute.

4.- OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIA

Divieto di cessioni e subconcessioni

4.1.- la affittuaria non potrà cedere il contratto, né subaffittare o cedere in qualsiasi forma a terzi in tutto o in parte il fondo locato (ivi compresi i fabbricati); non potrà, inoltre, associare nella conduzione terzi soggetti (persone fisiche o giuridiche), nemmeno per singole stagioni o per coltivazioni intercalari, atteso che la stipulazione del presente contratto avviene in considerazione dei requisiti soggettivi di cui è titolare la affittuaria e della sua già manifestata disponibilità alla partecipazione del progetto sulla sostenibilità territoriale che implica – principalmente – l'obiettivo della conversione della produzione da ordinaria a biologica;

Modalità di conduzione

4.2.- In generale l'affittuaria si obbliga a coltivare i terreni secondo la migliore tecnica agraria, osservando la rotazione terziata e incrementandone la fertilità. Ove consentito, il terzo destinato a maggese dovrà essere lavorato secondo i canoni agricoli e utilizzato solo per le colture compatibili con il maggese;

4.3.- In particolare, e per effetto della adesione da parte della affittuaria al progetto sulla sostenibilità territoriale descritto in premessa, la OMISSIS si obbliga a sottoscrivere gli accordi per la produzione e compravendita di materie prime predisposti dalla Bio Organica Italia S.r.l. e/o dalla Bio Organica Farm S.r.l. e ad aderirvi puntualmente, secondo i modelli già allegati ed approvati in occasione della sottoscrizione del contratto di rete e che si riallegano al presente atto sub "B" in cui, in via esemplificativa, per quanto concerne la coltura del grano (modulo di cui alla lettera "B.7"), i criteri per la determinazione del prezzo di cessione sono quelli già validati dalla Commissione eletta internamente al Dipartimento di Economia della Università degli Studi di Foggia, contenuti nel verbale della seconda relazione scientifica del 30 maggio 2023 (prot. n. 0028188 – III/13 - Delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023) ovvero sulla base della *"media dei prezzi dei cinque anni precedenti riportati dalla borsa merci di Bologna consultabili sul sito <https://www.bo.camcom.gov.it/borsa-merci/listino-annuale>, con aggiornamento del prezzo su base annuale"* (v. pagina 8 del verbale che si allega sub lett. "E");

4.4.- in caso di inadempimento anche parziale ad uno solo degli obblighi previsti a carico del produttore all'art. 2 (lett. A, B, C, D ed E) dell'accordo suddetto, il contratto di affitto si intenderà risolto di diritto, in modo insanabile senza necessità di preventiva contestazione in deroga a quanto previsto dall'art. 5 della Legge n. 203 del 1982, con conseguente esclusione del produttore inadempiente dal novero dei partecipanti al "progetto" e dal "contratto di rete";

4.5.- In tal caso la "ASP de Piccolellis" provvederà ad emanare un bando per la concessione in affitto del podere oggetto di rilascio per inadempimento, inserendo fra le condizioni di partecipazione quella della adesione da parte dell'aggiudicatario al progetto

descritto in premessa e al “contratto di rete” del 27 giugno 2023, ciò al fine di mantenere inalterata la entità del suo apporto al progetto comune;

4.6.- Prima di procedere al pagamento del prodotto, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. sono tenute a richiedere alla “ASP de Piccolellis” la attestazione della regolarità del produttore nel pagamento del canone di affitto annuale e, qualora l’affittuaria fosse in mora nel pagamento del canone, è autorizzata per suo conto, a corrispondere direttamente all’Ente la somma dovuta portandola in compensazione sul prezzo di vendita del prodotto, previa – di volta in volta – cessione del credito dalla ASP de Piccolellis secondo il modello che si allega sub lett. “G” al presente contratto;

4.7.- La OMISSIS si obbliga a fornire direttamente o indirettamente alla Università degli Studi di Foggia, anno per anno, le informazioni relative alla produzione che si riterranno utili per la verifica del raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale consentendo anche il monitoraggio dell’attività svolta sui fondi;

4.8.- E’ obbligo della affittuaria eseguire annualmente, dopo la trebbiatura, le prescritte “precese” ovvero fasce protettive dal fuoco nel rispetto delle dimensioni previste dalla normativa regionale ciò anche qualora si sia optato, sul fondo locato, per la trinciatura dei residui. La ASP, al riguardo, è comunque espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero essere causati a terzi dalla violazione di tale obbligo e, a tal fine, l’affittuaria si impegna a manlevare l’Ente da ogni esborso in favore di eventuali terzi danneggiati dal suo comportamento omissivo o commissivo;

4.9.- La Asp de Piccolellis si riserva la facoltà insindacabile di accedere al podere con i propri rappresentanti e/o tecnici e di inviare in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, suoi incaricati per verificare il rispetto delle modalità innanzi descritte, senza che ciò si sovrapponga alle – o possa mai limitare le - iniziative che di anno in anno Bio Organica Italia s.r.l. o Bio Organica Farm s.r.l. saranno autorizzate a compiere sulla scorta degli accordi sottoscritti con i produttori;

4.10.- E' a totale carico della affittuaria ogni onere fiscale e previdenziale derivante dall'esercizio della attività agraria sul fondo condotto.

Divieto di eseguire miglioramenti fondiari

4.11.- L'affittuaria non potrà eseguire alcun miglioramento fondiario sul fondo oggi concesso in affitto senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ASP con espresso divieto di attivare la procedura ispettoriale di cui agli art.li 16 e 17 della Legge n. 203 del 1982. In mancanza di espressa, preventiva e circostanziata autorizzazione, gli eventuali interventi comunque eseguiti e che dovessero integrare gli estremi del miglioramento fondiario rimarranno a vantaggio dell'Ente medesimo senza che l'affittuaria possa vantare alcun diritto al percepimento di indennità di sorta, anche a titolo di mero rimborso spese o possa avvalersi del diritto di ritenzione al momento del rilascio del fondo.

4.11.1.- Pertanto, con la sottoscrizione del presente contratto, la affittuaria rinuncia a qualsiasi indennizzo – anche a titolo di mero rimborso spese - derivante da eventuali miglioramenti realizzati nella vigenza del pregresso e cessato rapporto di affitto.

Garanzia generale

5.- A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni oggi contratte, la affittuaria – contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto – consegna alla Asp de Piccolellis a titolo di cauzione la somma di € 10.060,00 (euro diecimilasessanta/00) pari ad una annualità del canone di affitto a mezzo assegno circolare_____;

La somma rimarrà nella disponibilità dell'Ente, non produrrà interessi di sorta e sarà restituita entro il termine di dieci giorni dall'avvenuto rilascio del fondo, previa richiesta scritta da parte della affittuaria;

5.1.- Le parti si danno reciprocamente atto che le clausole del presente contratto di affitto sono tutte inscindibilmente collegate l'una all'altra tanto che l'inadempimento – anche parziale – di uno solo degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, comporterà la sua risoluzione di diritto e, in caso di inadempimento da parte della affittuaria alla/e obbligazioni assunte, fra cui anche quella di cui all'art. 3.7, l'Ente sarà

autorizzato ad incamerare la cauzione, fatto salvo il maggior danno eventualmente causato.

Disposizioni finali

6.- Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, i contraenti richiamano la disciplina della legge sui contratti agrari ove non espressamente derogata con questo atto, le norme del codice civile e quelle del contratto di rete ove applicabili con funzione integrativa o interpretativa;

7.- In caso di controversia dovesse sorgere fra la "ASP de Piccolellis" e la affittuaria, essa rientrerà nella competenza funzionale della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Foggia;

8.- Tutte le spese e gli oneri derivanti dalla stipula del contratto di affitto sono a carico della parte affittuaria;

9.- I rappresentanti delle organizzazioni professionali di categoria, presenti alla stipula, dichiarano che tutte le clausole ivi inserite sono state oggetto di puntuale discussione e frutto di accordo; le parti in cui il contratto deroga alla disciplina vincolistica agraria di cui alla Legge n. 203 del 1982 sono state tutte compiutamente illustrate alla parte nel cui interesse la norma di legge era prevista e questa ha comunque consapevolmente accettato di sottoscrivere il contratto.

ALLEGATI:

"A" – planimetria;

"B" - moduli accordi produzione e vendita: 1 "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro";

"C" – modulo caratteristiche aziendali";

"D" – piano di autocontrollo Bio Organica Italia srl;

"E" - verbale seconda relazione scientifica Università di Foggia del 30 maggio 2023 prot. n. 0028188 – III/13 – delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023;

“F” – linee guida Organica Farm;

“G” – modulo dichiarazione di cessione del credito e accettazione.

L.C.S.

La proprietaria – concedente

La affittuaria

I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali

CONTRATTO di AFFITTO di FONDO RUSTICO

(redatto nelle forme dell'accordo in deroga ex art. 45 L. n. 203 del 1982)

L'anno 2023 il giorno 12 del mese di settembre in Foggia presso la sede della Confagricoltura sita al Viale Manfredi n. 1 sono comparsi

DA UNA PARTE

1.- la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Marchese Filippo de Piccolellis" in persona del Commissario Straordinario, legale rappresentante pro tempore, avv. Davide Emanuele, giusta nomina di cui al D.P.G.R. Regione Puglia n. 443 dell'11 luglio 2019, con sede in Foggia al Viale degli Aviatori n. 25, codice fiscale 80002890715, assistita ai fini del presente atto da Luigi Orsitto funzionario di Confagricoltura Foggia, da qui in avanti anche indicata come "proprietaria" o "concedente"

DALL'ALTRA

2.- OMISSIS, codice fiscale e numero di iscrizione al REA....., in persona del socio e amministratore legale rappresentante pro tempore.....- nato a....., codice fiscale....., residente....., assistita ai fini del presente atto da Marcella Longo funzionario Coldiretti Foggia, da qui in avanti anche indicato come "affittuaria"

i quali premettono che

.- con contratto del 29 settembre 2009 registrato a Manfredonia il 6 ottobre 2009 al n. 2651 serie 3, redatto nelle forme dell'accordo in deroga ai sensi dell'art. 45 L. n. 203 del 1982, la Asp de Piccolellis ha concesso in affitto....., il podere n. 14 di sua proprietà, composto da terreni e fabbricati, esteso complessivamente Ha. 32.82.97 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofola, così riportato in catasto e raffigurato sulla planimetria allegata sub lett. "A":

Podere n. 14 - terreni

Foglio	particella	natura	estensione
133	152AA	seminativo	Ha. 0.05.65

133	152AB	uliveto	Ha. 0.31.39
133	153	vasca	Ha. 0.38.01
133	154AA	seminativo	Ha. 25.75.65
133	154AB	uliveto	Ha. 00.07.96
133	113	seminativo	Ha. 06.40.49

per una estensione complessiva di Ha. 32.99.15

Podere n. 14 – fabbricati nelle condizioni descritte nella relazione di consulenza tecnica a firma del dott. agr. Angelo Leggieri del 20 giugno 2023,

133	78 sub 1	bene comune non censibile S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	78 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	78 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	78 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli;
133	78 sub 5	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia-Trinitapoli,

per una estensione di Ha. 0.39.35;

.- la durata dell'affitto è stata convenuta in anni 13 ed il contratto è cessato il 10 novembre 2022 come convenuto espressamente con successiva scrittura privata del 10.11.2022 che si intende richiamata integralmente;

.- nel frattempo, la OMISSIS è subentrata nella conduzione a Lauriola Pasquale;

.- con decreto del Direttore del Dipartimento di Economia prot. n. 51562-l/7 del 12 ottobre 2022, AUA n. 2229/2022 pubblicato sul sito web del Dipartimento di Economia in data 12 ottobre 2022, l'Università degli Studi di Foggia ha autorizzato la emanazione di un bando finalizzato ad acquisire la *"Manifestazione di interesse per la creazione di un partenariato per l'attuazione di progetti inerenti ai bandi REACT, PNRR e PSR"* e, in particolare, per attivare percorsi di sviluppo sostenibile in linea con gli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sempre incentrati sul perseguimento della sostenibilità economica, ambientale e sociale dei sistemi territoriali;

.- i medesimi obiettivi perseguita, dal 2014, la Regione Puglia, avendo da tempo individuato per la Capitanata i settori chiave dell'agroalimentare, dell'ambientale, dell'energetico e del digitale;

.- fra i partecipanti alla "Manifestazione di interesse", la ASP de Piccolellis e la OMISSIS sono fra quelli che la "Università" ha selezionato riconoscendo loro la sussistenza dei requisiti per il conseguimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale laddove:

.- nella definizione di sostenibilità economica si intendono ricompresi parametri come la internazionalizzazione della impresa, la garanzia dei prezzi delle produzioni attraverso accordi di commercializzazione di lungo periodo, investimenti in tecnologie verdi, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

.- nella definizione di sostenibilità ambientale si intendono ricomprese attività quali la agricoltura biologica e biodinamica, la adozione di tecnologie verdi e l'utilizzo di energia verde;

.- nella definizione di sostenibilità sociale si intendono ricompresi percorsi di inclusione di anziani, di soggetti affetti da dipendenze o disabilità, accordi con associazioni no profit per reclutare forza lavoro fra i soggetti fragili;

.- dovendo stabilire delle regole comuni ai singoli partecipanti al progetto che individuino la natura e la entità dei contributi dovuti da ogni singolo partecipante, in data 27 giugno 2023 è stato sottoscritto presso la Università degli Studi di Foggia un accordo di partenariato, qualificato come "contratto di rete" della durata di anni 15 contenente un nucleo di norme fondamentali e vincolanti ai fini del perseguimento della sostenibilità dei sistemi territoriali nelle tre dimensioni declinate;

.- in particolare, la Asp de Piccolellis si è obbligata: - a destinare alla realizzazione del progetto per il conseguimento degli obiettivi innanzi indicati gli appezzamenti di terreno di sua proprietà siti in agro d Manfredonia, alla località La Scrofolo, per una superficie complessiva di circa Ha. 237.00.00 e rappresentata, in dettaglio, dai poderi nn. 5, 6, 8, 11,

12, 14, 16, 18, 19/b, 19/c; - a convertire la produzione dal metodo ordinario a quello biologico nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria; - a realizzare programmi integrati per l'inserimento di anziani e disabili tramite percorsi all'interno delle aziende agricole;

.- dal canto suo, la Azienda Agricola La Rosa si è obbligata: - ad aderire a contratti di filiera finalizzati alla conversione della loro modalità di conduzione da ordinaria a biologica; - ad aderire annualmente agli (e sottoscrivere gli) accordi di commercializzazione con Bio Organica Italia s.r.l. e/o con Bio Organica Farm S.r.l. secondo i modelli allegati al contratto di rete sub "B" (1 "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro");

.- dal canto loro, le società Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate: - previa sottoscrizione anno per anno con ogni singolo produttore degli accordi di commercializzazione allegati sub "B" – ad acquistare e a vendere il prodotto alle condizioni ivi previste, nel rispetto degli accordi presi; - precisando che le obbligazioni assunte da Bio Organica Italia S.r.l. e da Bio Organica Farm S.r.l. nel "contratto di rete" sono sospensivamente condizionate alla conversione degli appezzamenti dal metodo di coltivazione ordinario a quello biologico mentre, durante il periodo della conversione, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate a fornire a tutti i produttori assistenza agronomica assumendone i relativi costi restando a carico dei "produttori" i costi relativi alle certificazioni;

.- pertanto, con il presente atto, la proprietaria Asp de Piccolellis, solo in virtù della disponibilità mostrata dalla OMISSIS ad aderire al progetto per la sostenibilità dei sistemi territoriali, intende ribadire la concessione in affitto del podere n. 14 nel rispetto delle norme per il perseguimento degli obiettivi previsti nel "contratto di rete" del 27 giugno 2023;

tanto premesso,

convengono e stipulano quanto segue

1.- OGGETTO

La Asp de Piccolellis, concede in affitto alla OMISSIS il podere n. 14 di sua proprietà, composto da terreni e fabbricato, esteso complessivamente Ha. 32.99.15 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofola, così riportato in catasto:

Podere n. 14 – terreni

Foglio	particella	natura	estensione
133	152AA	seminativo	Ha. 0.05.65
133	152AB	uliveto	Ha. 0.31.39
133	153	vasca	Ha. 0.38.01
133	154AA	seminativo	Ha. 25.75.65
133	154AB	uliveto	Ha. 00.07.96
133	113	seminativo	Ha. 06.40.49

per una estensione complessiva di Ha. 32.99.15

Podere n. 14 - fabbricati

133	78 sub 1	bene comune non censibile S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	78 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	78 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	78 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli;
133	78 sub 5	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia-Trinitapoli,

per una estensione di Ha. 0.39.35;

2.- DURATA

2.1.- al fine del perseguimento e dell'auspicabile raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità sul piano economico, ambientale e sociale come declinata in premessa, la durata del contratto di affitto è convenuta in anni 15, con decorrenza dall'inizio della annata agraria 2023 – 2024, ovvero dall'11.11.2023 e scadenza al termine della annata agraria 2037-2038 ovvero al 10.11.2038;

2.2.- l'affittuaria si obbliga a restituire il fondo alla scadenza indicata, nelle stesse condizioni di fatto in cui le è stato consegnato, libero da persone, attrezzi, impianti, mezzi, residui di coltivazioni, con esonero dell'Ente dalla intimazione preventiva della disdetta, in espressa deroga all'art. 4 della Legge n. 203 del 1982 autorizzando, pertanto, l'Ente sin da ora ad immettersi nel possesso materiale del fondo alla scadenza contrattuale senza specifiche formalità o preavviso.

3.- CANONE di AFFITTO

3.1.- l'ammontare del canone annuo di affitto è convenuto in € 15.017,00 (euro quindicimiladiciassette/00) che l'affittuaria si obbliga a corrispondere, in via posticipata, entro il 10 novembre di ogni anno, pertanto il canone di affitto relativo alla annata agraria 2023-2024 sarà corrisposto entro il 10.11.2024;

3.2.- in caso di ritardato pagamento, decorreranno dalla scadenza non rispettata del 10 novembre automaticamente e senza necessità di costituzione in mora, gli interessi nella misura del tasso legale in corso, con facoltà dell'Ente di avvalersi della clausola risolutiva che espressamente si conviene;

3.3.- il canone pattuito sarà adeguato anno per anno in base ai coefficienti ISTAT in misura pari al 75% dell'aumento previsto a partire dal secondo anno;

3.4.- le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare del canone annuo è stato determinato con criteri economici e bilanciati, tenendo conto delle caratteristiche del terreno intese come giacitura, comodità di accesso, vocazione produttiva e non potrà subire alcuna revisione nemmeno in caso di calamità naturali (siccità, allagamenti, grandinate) o qualora la Comunità Europea non dovesse rinnovare le misure di sostegno alla produzione dopo l'anno 2027. E' precluso, pertanto, alla affittuaria, invocare la riduzione del canone ai sensi della Legge n. 567 del 1962 o in alternativa ai sensi dell'art. 1335 c.c., fatto salvo il diritto alla riscossione di indennizzi e provvidenze sulla base dei provvedimenti emessi dalle Autorità;

3.5.- le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che la superficie concessa in affitto, così come la consistenza dei fabbricati, sono state concordemente e materialmente individuate sui luoghi e all'uopo la affittuaria dichiara di ben conoscere il fondo a lei locato – che valuta essere in ottimo stato di produttività tenuto conto delle proprie caratteristiche;

3.6.- La affittuaria assume l'onere della manutenzione ordinaria dei corpi di fabbrica individuati e, qualora il deperimento sia conseguenza della omessa manutenzione ordinaria, assume l'onere anche della manutenzione straordinaria, tenuto conto che nella quantificazione del canone di affitto non è stato valutato il godimento dei fabbricati che, pertanto, vengono concessi in uso per agevolare la conduzione della azienda agricola da parte della affittuaria;

3.7.- A garanzia dell'esatto adempimento della obbligazione relativa al pagamento del canone di affitto, l'affittuaria si riserva di depositare entro il termine di 12 mesi decorrenti dalla data del rilascio da parte degli Istituti delle attestazioni (o certificazioni) di avvenuta conversione in biologico della produzione, apposita polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta, con validità per tutta la durata quindicennale del rapporto e per l'importo pari a due annualità del canone, ovvero assegno circolare intestato alla Asp de Piccolellis pari ad una annualità del canone concordato.

In tale ultimo caso, l'assegno sarà restituito alla affittuaria alla scadenza del contratto dopo che l'Ente avrà riscosso tutte le annualità dovute.

4.- OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIA

Divieto di cessioni e subconcessioni

4.1.- la affittuaria non potrà cedere il contratto, né subaffittare o cedere in qualsiasi forma a terzi in tutto o in parte il fondo locato (ivi compresi i fabbricati); non potrà, inoltre, associare nella conduzione terzi soggetti (persone fisiche o giuridiche), nemmeno per singole stagioni o per coltivazioni intercalari, atteso che la stipulazione del presente contratto avviene in considerazione dei requisiti soggettivi di cui è titolare la affittuaria e

della sua già manifestata disponibilità alla partecipazione del progetto sulla sostenibilità territoriale che implica – principalmente – l’obiettivo della conversione della produzione da ordinaria a biologica;

Modalità di conduzione

4.2.- In generale l’affittuaria si obbliga a coltivare i terreni secondo la migliore tecnica agraria, osservando la rotazione terziata e incrementandone la fertilità. Ove consentito, il terzo destinato a maggese dovrà essere lavorato secondo i canoni agricoli e utilizzato solo per le colture compatibili con il maggese;

4.3.- In particolare, e per effetto della adesione da parte della affittuaria al progetto sulla sostenibilità territoriale descritto in premessa, la OMISSIS si obbliga a sottoscrivere gli accordi per la produzione e compravendita di materie prime predisposti dalla Bio Organica Italia S.r.l. e/o dalla Bio Organica Farm S.r.l. e ad aderirvi puntualmente, secondo i modelli già allegati ed approvati in occasione della sottoscrizione del contratto di rete e che si riallegano al presente atto sub lett. “B” in cui, in via esemplificativa, per quanto concerne la coltura del grano (modulo di cui alla lettera “B.7”), i criteri per la determinazione del prezzo di cessione sono quelli già validati dalla Commissione eletta internamente al Dipartimento di Economia della Università degli Studi di Foggia, contenuti nel verbale della seconda relazione scientifica del 30 maggio 2023 (prot. n. 0028188 – III/13 - Delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023) ovvero sulla base della *“media dei prezzi dei cinque anni precedenti riportati dalla borsa merci di Bologna consultabili sul sito <https://www.bo.camcom.gov.it/borsa-merci/listino-annuale>, con aggiornamento del prezzo su base annuale”* (v. pagina 8 del verbale che si allega sub lett. “E”);

4.4.- in caso di inadempimento anche parziale ad uno solo degli obblighi previsti a carico del produttore all’art. 2 (lett. A, B, C, D ed E) dell’accordo suddetto, il contratto di affitto si intenderà risolto di diritto, in modo insanabile senza necessità di preventiva contestazione in deroga a quanto previsto dall’art. 5 della Legge n. 203 del 1982, con

conseguente esclusione del produttore inadempiente dal novero dei partecipanti al “progetto” e dal “contratto di rete”;

4.5.- In tal caso la “ASP de Piccolellis” provvederà ad emanare un bando per la concessione in affitto del podere oggetto di rilascio per inadempimento, inserendo fra le condizioni di partecipazione quella della adesione da parte dell’aggiudicatario al progetto descritto in premessa e al “contratto di rete” del 27 giugno 2023, ciò al fine di mantenere inalterata la entità del suo apporto al progetto comune;

4.6.- Prima di procedere al pagamento del prodotto, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. sono tenute a richiedere alla “ASP de Piccolellis” la attestazione della regolarità del produttore nel pagamento del canone di affitto annuale e, qualora l’affittuaria fosse in mora nel pagamento del canone, è autorizzata per suo conto, a corrispondere direttamente all’Ente la somma dovuta portandola in compensazione sul prezzo di vendita del prodotto, previa – di volta in volta – cessione del credito dalla ASP de Piccolellis secondo il modello che si allega sub lett. “G” al presente contratto;

4.7.- La OMISSIS si obbliga a fornire direttamente o indirettamente alla Università degli Studi di Foggia, anno per anno, le informazioni relative alla produzione che si riterranno utili per la verifica del raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale consentendo anche il monitoraggio della attività svolta sui fondi;

4.8.- E’ obbligo della affittuaria eseguire annualmente, dopo la trebbiatura, le prescritte “precese” ovvero fasce protettive dal fuoco nel rispetto delle dimensioni previste dalla normativa regionale ciò anche qualora si sia optato, sul fondo locato, per la trinciatura dei residui. La ASP, al riguardo, è comunque espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero essere causati a terzi dalla violazione di tale obbligo e, a tal fine, l’affittuaria si impegna a manlevare l’Ente da ogni esborso in favore di eventuali terzi danneggiati dal suo comportamento omissivo o commissivo;

4.9.- La Asp de Piccolellis si riserva la facoltà insindacabile di accedere al podere con i propri rappresentanti e/o tecnici e di inviare in qualsiasi momento lo ritenga opportuno,

suoi incaricati per verificare il rispetto delle modalità innanzi descritte, senza che ciò si sovrapponga alle – o possa mai limitare le - iniziative che di anno in anno Bio Organica Italia s.r.l. o Bio Organica Farm s.r.l. saranno autorizzate a compiere sulla scorta degli accordi sottoscritti con i produttori;

4.10.- E' a totale carico della affittuaria ogni onere fiscale e previdenziale derivante dall'esercizio della attività agraria sul fondo condotto.

Divieto di eseguire miglioramenti fondiari

4.11.- L'affittuaria non potrà eseguire alcun miglioramento fondiario sul fondo oggi concesso in affitto senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ASP con espresso divieto di attivare la procedura ispettoriale di cui agli art.li 16 e 17 della Legge n. 203 del 1982. In mancanza di espressa, preventiva e circostanziata autorizzazione, gli eventuali interventi comunque eseguiti e che dovessero integrare gli estremi del miglioramento fondiario rimarranno a vantaggio dell'Ente medesimo senza che l'affittuaria possa vantare alcun diritto al percepimento di indennità di sorta, anche a titolo di mero rimborso spese o possa avvalersi del diritto di ritenzione al momento del rilascio del fondo.

4.11.1.- Pertanto, con la sottoscrizione del presente contratto, la affittuaria rinuncia a qualsiasi indennizzo – anche a titolo di mero rimborso spese - derivante da eventuali miglioramenti realizzati nella vigenza del pregresso e cessato rapporto di affitto.

Garanzia generale

5.- A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni oggi contratte, la affittuaria – contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto – consegna alla Asp de Piccolellis a titolo di cauzione la somma di € 15.017,00 (euro quindicimiladiciassette/00) pari ad una annualità del canone di affitto a mezzo assegno circolare_____;

La somma rimarrà nella disponibilità dell'Ente, non produrrà interessi di sorta e sarà restituita entro il termine di dieci giorni dall'avvenuto rilascio del fondo, previa richiesta scritta da parte della affittuaria;

5.1.- Le parti si danno reciprocamente atto che le clausole del presente contratto di affitto sono tutte inscindibilmente collegate l'una all'altra tanto che l'inadempimento – anche parziale – di uno solo degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, comporterà la sua risoluzione di diritto e, in caso di inadempimento da parte della affittuaria alla/e obbligazioni assunte, fra cui anche quella di cui all'art. 3.7, l'Ente sarà autorizzato ad incamerare la cauzione, fatto salvo il maggior danno eventualmente causato.

Disposizioni finali

6.- Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, i contraenti richiamano la disciplina della legge sui contratti agrari ove non espressamente derogata con questo atto, le norme del codice civile e quelle del contratto di rete ove applicabili con funzione integrativa o interpretativa;

7- In caso di controversia dovesse sorgere fra la "ASP de Piccolellis" e la affittuaria, essa rientrerà nella competenza funzionale della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Foggia;

8.- Tutte le spese e gli oneri derivanti dalla stipula del contratto di affitto sono a carico della parte affittuaria;

9.- I rappresentanti delle organizzazioni professionali di categoria, presenti alla stipula, dichiarano che tutte le clausole ivi inserite sono state oggetto di puntuale discussione e frutto di accordo; le parti in cui il contratto deroga alla disciplina vincolistica agraria di cui alla Legge n. 203 del 1982 sono state tutte compiutamente illustrate alla parte nel cui interesse la norma di legge era prevista e questa ha comunque consapevolmente accettato di sottoscrivere il contratto.

ALLEGATI:

"A" – planimetria;

"B" – 1.- "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro";

"C" – modulo caratteristiche aziendali;

"D" – piano di autocontrollo Bio Organica Italia S.r.l.;

"E" – verbale seconda relazione scientifica Università di Foggia del 30 maggio 2023 prot. n. 0028188 – III/13 – delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023;

"F" – linee guida Organica Farma;

"G" – modulo dichiarazione di cessione del credito e accettazione.

L.C.S.

La proprietaria – concedente

La affittuaria

I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali

CONTRATTO di AFFITTO di FONDO RUSTICO

(redatto nelle forme dell'accordo in deroga ex art. 45 L. n. 203 del 1982)

L'anno 2023 il giorno 12 del mese di settembre in Foggia presso la sede della Confagricoltura sita al Viale Manfredi n. 1 sono comparsi

DA UNA PARTE

1.- la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Marchese Filippo de Piccolellis" in persona del Commissario Straordinario, legale rappresentante pro tempore, avv. Davide Emanuele, giusta nomina di cui al D.P.G.R. Regione Puglia n. 443 dell'11 luglio 2019, con sede in Foggia al Viale degli Aviatori n. 25, codice fiscale 80002890715, assistita ai fini del presente atto da Luigi Orsitto funzionario di Confagricoltura Foggia, da qui in avanti anche indicata come "proprietaria" o "concedente"

DALL'ALTRA

2.- OMISSIS, codice fiscale , in persona dei legali rappresentanti pro tempore....., assistita ai fini del presente atto da Federico Mennuni funzionario Coldiretti Foggia, da qui in avanti anche indicato come "affittuaria"

i quali premettono che

.- con contratto del 29 settembre 2009 registrato a Foggia il 5 novembre 2009 al n. 6283 serie 3, redatto nelle forme dell'accordo in deroga ai sensi dell'art. 45 L. n. 203 del 1982, la Asp de Piccolellis ha concesso in affitto alla OMISSIS il podere n. 12 di sua proprietà, composto da terreni e fabbricato, esteso complessivamente Ha. 33.46.80 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofolà, così riportato in catasto e descritto nella planimetria allegata sub lett. "A":

Foglio	particella	natura	estensione
133	138	seminativo	Ha. 0.15.10
133	149AA	seminativo	Ha. 30.96.58
133	149AB	uliveto	Ha. 0.25.00
133	150	vasca	Ha. 0.24.28

133	151	uliveto	Ha. 1.49.41
133	70	seminativo	Ha. 0.00.53
133	71	seminativo	Ha. 0.00.18

Per un totale di Ha. 33.11.08

133	72 sub 1	bene comune non censibile S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 5	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli;

.- la durata dell'affitto è stata convenuta in anni 13 ed il contratto è cessato il 10 novembre 2022 come convenuto espressamente con successiva scrittura privata del 10.11.2022 che si intende richiamata integralmente;

.- nel frattempo, con decreto del Direttore del Dipartimento di Economia prot. n. 51562-I/7 del 12 ottobre 2022, AUA n. 2229/2022 pubblicato sul sito web del Dipartimento di Economia in data 12 ottobre 2022, l'Università degli Studi di Foggia ha autorizzato la emanazione di un bando finalizzato ad acquisire la *"Manifestazione di interesse per la creazione di un partenariato per l'attuazione di progetti inerenti ai bandi REACT, PNRR e PSR"* e, in particolare, per attivare percorsi di sviluppo sostenibile in linea con gli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sempre incentrati sul perseguimento della sostenibilità economica, ambientale e sociale dei sistemi territoriali;

.- i medesimi obiettivi persegue, dal 2014, la Regione Puglia, avendo da tempo individuato per la Capitanata i settori chiave dell'agroalimentare, dell'ambientale, dell'energetico e del digitale;

.- fra i partecipanti alla *"Manifestazione di interesse"*, la ASP de Piccolellis e la OMISSIS sono fra quelli che la *"Università"* ha selezionato riconoscendo loro la sussistenza dei requisiti per il conseguimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale laddove:

.- nella definizione di sostenibilità economica si intendono ricompresi parametri come la internazionalizzazione della impresa, la garanzia dei prezzi delle produzioni attraverso accordi di commercializzazione di lungo periodo, investimenti in tecnologie verdi, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

.- nella definizione di sostenibilità ambientale si intendono ricomprese attività quali la agricoltura biologica e biodinamica, la adozione di tecnologie verdi e l'utilizzo di energia verde;

.- nella definizione di sostenibilità sociale si intendono ricompresi percorsi di inclusione di anziani, di soggetti affetti da dipendenze o disabilità, accordi con associazioni no profit per reclutare forza lavoro fra i soggetti fragili;

.- dovendo stabilire delle regole comuni ai singoli partecipanti al progetto che individuino la natura e la entità dei contributi dovuti da ogni singolo partecipante, in data 27 giugno 2023 è stato sottoscritto presso la Università degli Studi di Foggia un accordo di partnerariato, qualificato come "contratto di rete" della durata di anni 15 contenente un nucleo di norme fondamentali e vincolanti ai fini del perseguimento della sostenibilità dei sistemi territoriali nelle tre dimensioni declinate;

.- in particolare, la Asp de Piccolellis si è obbligata: - a destinare alla realizzazione del progetto per il conseguimento degli obiettivi innanzi indicati gli appezzamenti di terreno di sua proprietà siti in agro d Manfredonia, alla località La Scrofola, per una superficie complessiva di circa Ha. 237.00.00 e rappresentata, in dettaglio, dai poderi nn. 5, 6, 8, 11, 12, 14, 16, 18, 19/b, 19/c; - a convertire la produzione dal metodo ordinario a quello biologico nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria; - a realizzare programmi integrati per l'inserimento di anziani e disabili tramite percorsi all'interno delle aziende agricole;

.- dal canto suo, la OMISSIS si è obbligata: - ad aderire a contratti di filiera finalizzati alla conversione della loro modalità di conduzione da ordinaria a biologica; - ad aderire annualmente agli (e sottoscrivere gli) accordi di commercializzazione con Bio Organica

Italia s.r.l. e/o con Bio Organica Farm S.r.l. secondo i modelli allegati al contratto di rete sub "B" – 1 "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro";

.- dal canto loro, le società Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate: - previa sottoscrizione anno per anno con ogni singolo produttore degli accordi di commercializzazione allegati sub "B" – ad acquistare e a vendere il prodotto alle condizioni ivi previste, nel rispetto degli accordi presi; - precisando che le obbligazioni assunte da Bio Organica Italia S.r.l. e da Bio Organica Farm S.r.l. nel "contratto di rete" sono sospensivamente condizionate alla conversione degli appezzamenti dal metodo di coltivazione ordinario a quello biologico mentre, durante il periodo della conversione, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate a fornire a tutti i produttori assistenza agronomica assumendone i relativi costi restando a carico dei "produttori" i costi relativi alle certificazioni;

.- pertanto, con il presente atto, la proprietaria Asp de Piccolellis, solo in virtù della disponibilità mostrata dalla OMISSIS ad aderire al progetto per la sostenibilità dei sistemi territoriali, intende ribadire la concessione in affitto del podere n. 12 nel rispetto delle norme per il perseguimento degli obiettivi previsti nel "contratto di rete" del 27 giugno 2023;

tanto premesso,

convengono e stipulano quanto segue

1.- OGGETTO

La Asp de Piccolellis, concede in affitto alla OMISSIS il podere n. 12 di sua proprietà, composto da terreni e fabbricato, esteso complessivamente Ha. 33.46.80 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofolo, così riportato in catasto

Foglio	particella	natura	estensione
133	138	seminativo	Ha. 0.15.10

133	149AA	seminativo	Ha. 30.96.58
133	149AB	uliveto	Ha. 0.25.00
133	150	vasca	Ha. 0.24.28
133	151	uliveto	Ha. 1.49.41
133	70	seminativo	Ha. 0.00.53*
133	71	seminativo	Ha. 0.00.18*

Per un totale di Ha. 33.11.08 (*piccolo manufatto)

133	72 sub 1	bene comune non censibile S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 2	piano terra – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
133	72 sub 5	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli,

per un totale fa aia e fabbricati di Ha. 0.35.72;

2.- DURATA

2.1.- al fine del perseguimento e dell’auspicabile raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità sul piano economico, ambientale e sociale come declinata in premessa, la durata del contratto di affitto è convenuta in anni 15, con decorrenza dall’inizio della annata agraria 2023 – 2024, ovvero dall’11.11.2023 e scadenza al termine della annata agraria 2037-2038 ovvero al 10.11.2038;

2.2.- l’affittuaria si obbliga a restituire il fondo alla scadenza indicata, nelle stesse condizioni di fatto in cui le è stato consegnato, libero da persone, attrezzi, impianti, mezzi, residui di coltivazioni, con esonero dell’Ente dalla intimazione preventiva della disdetta, in espressa deroga all’art. 4 della Legge n. 203 del 1982 autorizzando, pertanto, l’Ente sin da ora ad immettersi nel possesso materiale del fondo alla scadenza contrattuale senza specifiche formalità o preavviso.

3.- CANONE di AFFITTO

- 3.1.-** l'ammontare del canone annuo di affitto è convenuto in € 14.924,00 (euro quattordicimilanovecentoventiquattro/00) che l'affittuaria si obbliga a corrispondere, in via posticipata, entro il 10 novembre di ogni anno, pertanto il canone di affitto relativo alla annata agraria 2023-2024 sarà corrisposto entro il 10.11.2024;
- 3.2.-** in caso di ritardato pagamento, decorreranno dalla scadenza non rispettata del 10 novembre automaticamente e senza necessità di costituzione in mora, gli interessi nella misura del tasso legale in corso, con facoltà dell'Ente di avvalersi della clausola risolutiva che espressamente si conviene;
- 3.3.-** il canone pattuito sarà adeguato anno per anno in base ai coefficienti ISTAT in misura pari al 75% dell'aumento previsto a partire dal secondo anno;
- 3.4.-** le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare del canone annuo è stato determinato con criteri economici e bilanciati, tenendo conto delle caratteristiche del terreno intese come giacitura, comodità di accesso, vocazione produttiva e non potrà subire alcuna revisione nemmeno in caso di calamità naturali (siccità, allagamenti, grandinate) o qualora la Comunità Europea non dovesse rinnovare le misure di sostegno alla produzione dopo l'anno 2027. E' precluso, pertanto, alla affittuaria, invocare la riduzione del canone ai sensi della Legge n. 567 del 1962 o in alternativa ai sensi dell'art. 1335 c.c., fatto salvo il diritto alla riscossione di indennizzi e provvidenze sulla base dei provvedimenti emessi dalle Autorità;
- 3.5.-** le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che la superficie concessa in affitto, così come la consistenza dei fabbricati, sono state concordemente e materialmente individuate sui luoghi e all'uopo la affittuaria dichiara di ben conoscere il fondo a lei locato – che valuta essere in ottimo stato di produttività tenuto conto delle proprie caratteristiche;
- 3.6.-** La affittuaria assume l'onere della manutenzione ordinaria dei corpi di fabbrica individuati e, qualora il deperimento sia conseguenza della omessa manutenzione ordinaria, assume l'onere anche della manutenzione straordinaria, tenuto conto che nella

quantificazione del canone di affitto non è stato valutato il godimento dei fabbricati che, pertanto, vengono concessi in uso per agevolare la conduzione della azienda agricola da parte della affittuaria;

3.7.- A garanzia dell'esatto adempimento della obbligazione relativa al pagamento del canone di affitto, l'affittuaria si riserva di depositare entro il termine di 12 mesi decorrenti dalla data del rilascio da parte degli Istituti delle attestazioni (o certificazioni) di avvenuta conversione in biologico della produzione, apposita polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta, con validità per tutta la durata quindicennale del rapporto e per l'importo pari a due annualità del canone, ovvero assegno circolare intestato alla Asp de Piccolellis pari ad una annualità del canone concordato.

In tale ultimo caso, l'assegno sarà restituito alla affittuaria alla scadenza del contratto dopo che l'Ente avrà riscosso tutte le annualità dovute.

4.- OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA

Divieto di cessioni e subconcessioni

4.1.- la affittuaria non potrà cedere il contratto, né subaffittare o cedere in qualsiasi forma a terzi in tutto o in parte il fondo locato (ivi compresi i fabbricati); non potrà, inoltre, associare nella conduzione terzi soggetti (persone fisiche o giuridiche), nemmeno per singole stagioni o per coltivazioni intercalari, atteso che la stipulazione del presente contratto avviene in considerazione dei requisiti soggettivi di cui è titolare la affittuaria e della sua già manifestata disponibilità alla partecipazione del progetto sulla sostenibilità territoriale che implica – principalmente – l'obiettivo della conversione della produzione da ordinaria a biologica;

Modalità di conduzione

4.2.- In generale l'affittuaria si obbliga a coltivare i terreni secondo la migliore tecnica agraria, osservando la rotazione terziata e incrementandone la fertilità. Ove consentito, il terzo destinato a maggese dovrà essere lavorato secondo i canoni agricoli e utilizzato solo per le colture compatibili con il maggese;

- 4.3.- In particolare, e per effetto della adesione da parte della affittuaria al progetto sulla sostenibilità territoriale descritto in premessa, la OMISSIS si obbliga a sottoscrivere gli accordi per la produzione e compravendita di materie prime predisposti dalla Bio Organica Italia S.r.l. e/o dalla Bio Organica Farm S.r.l. e ad aderirvi puntualmente, secondo i modelli già allegati ed approvati in occasione della sottoscrizione del contratto di rete e che si riallegano al presente atto sub lett. "B" in cui, in via esemplificativa, per quanto concerne la coltura del grano (modulo di cui alla lettera "B.7"), i criteri per la determinazione del prezzo di cessione sono quelli già validati dalla Commissione eletta internamente al Dipartimento di Economia della Università degli Studi di Foggia, contenuti nel verbale della seconda relazione scientifica del 30 maggio 2023 (prot. n. 0028188 – III/13 - Delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023) ovvero sulla base della *"media dei prezzi dei cinque anni precedenti riportati dalla borsa merci di Bologna consultabili sul sito <https://www.bo.camcom.gov.it/borsa-merci/listino-annuale>, con aggiornamento del prezzo su base annuale"* (v. pagina 8 del verbale che si allega sub lett. "E");
- 4.4.- in caso di inadempimento anche parziale ad uno solo degli obblighi previsti a carico del produttore all'art. 2 (lett. A, B, C, D ed E) dell'accordo suddetto, il contratto di affitto si intenderà risolto di diritto, in modo insanabile senza necessità di preventiva contestazione in deroga a quanto previsto dall'art. 5 della Legge n. 203 del 1982, con conseguente esclusione del produttore inadempiente dal novero dei partecipanti al "progetto" e dal "contratto di rete";
- 4.5.- In tal caso la "ASP de Piccolellis" provvederà ad emanare un bando per la concessione in affitto del podere oggetto di rilascio per inadempimento, inserendo fra le condizioni di partecipazione quella della adesione da parte dell'aggiudicatario al progetto descritto in premessa e al "contratto di rete" del 27 giugno 2023, ciò al fine di mantenere inalterata la entità del suo apporto al progetto comune;
- 4.6.- Prima di procedere al pagamento del prodotto, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. sono tenute a richiedere alla "ASP de Piccolellis" la attestazione della

regolarità del produttore nel pagamento del canone di affitto annuale e, qualora l'affittuaria fosse in mora nel pagamento del canone, è autorizzata per suo conto, a corrispondere direttamente all'Ente la somma dovuta portandola in compensazione sul prezzo di vendita del prodotto, previa – di volta in volta – cessione del credito dalla ASP de Piccoellis secondo il modello che si allega sub lett. "G" al presente contratto;

4.7.- La OMISSIS si obbliga a fornire direttamente o indirettamente alla Università degli Studi di Foggia, anno per anno, le informazioni relative alla produzione che si riterranno utili per la verifica del raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale consentendo anche il monitoraggio della attività svolta sui fondi;

4.8.- E' obbligo della affittuaria eseguire annualmente, dopo la trebbiatura, le prescritte "precese" ovvero fasce protettive dal fuoco nel rispetto delle dimensioni previste dalla normativa regionale ciò anche qualora si sia optato, sul fondo locato, per la trinciatura dei residui. La ASP, al riguardo, è comunque espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero essere causati a terzi dalla violazione di tale obbligo e, a tal fine, l'affittuaria si impegna a manlevare l'Ente da ogni esborso in favore di eventuali terzi danneggiati dal suo comportamento omissivo o commissivo;

4.9.- La Asp de Piccoellis si riserva la facoltà insindacabile di accedere al podere con i propri rappresentanti e/o tecnici e di inviare in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, suoi incaricati per verificare il rispetto delle modalità innanzi descritte, senza che ciò si sovrapponga alle – o possa mai limitare le - iniziative che di anno in anno Bio Organica Italia s.r.l. o Bio Organica Farm s.r.l. saranno autorizzate a compiere sulla scorta degli accordi sottoscritti con i produttori;

4.10.- E' a totale carico della affittuaria ogni onere fiscale e previdenziale derivante dall'esercizio della attività agraria sul fondo condotto.

Divieto di eseguire miglioramenti fondiari

4.11.- L'affittuaria non potrà eseguire alcun miglioramento fondiario sul fondo oggi concesso in affitto senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ASP con espresso divieto

di attivare la procedura ispettoriale di cui agli art.li 16 e 17 della Legge n. 203 del 1982. In mancanza di espressa, preventiva e circostanziata autorizzazione, gli eventuali interventi comunque eseguiti e che dovessero integrare gli estremi del miglioramento fondiario rimarranno a vantaggio dell'Ente medesimo senza che l'affittuaria possa vantare alcun diritto al percepimento di indennità di sorta, anche a titolo di mero rimborso spese o possa avvalersi del diritto di ritenzione al momento del rilascio del fondo.

4.11.1.- Pertanto, con la sottoscrizione del presente contratto, la affittuaria rinuncia a qualsiasi indennizzo – anche a titolo di mero rimborso spese - derivante da eventuali miglioramenti realizzati nella vigenza del pregresso e cessato rapporto di affitto.

Garanzia generale

5.- A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni oggi contratte, la affittuaria – contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto – consegna alla Asp de Piccolellis a titolo di cauzione la somma di € 14.924,00 (euro quattordicimilanovecentoventiquattro/00) pari ad una annualità del canone di affitto a mezzo assegno circolare _____;

La somma rimarrà nella disponibilità dell'Ente, non produrrà interessi di sorta e sarà restituita entro il termine di dieci giorni dall'avvenuto rilascio del fondo, previa richiesta scritta da parte della affittuaria;

5.1.- Le parti si danno reciprocamente atto che le clausole del presente contratto di affitto sono tutte inscindibilmente collegate l'una all'altra tanto che l'inadempimento – anche parziale – di uno solo degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, comporterà la sua risoluzione di diritto e, in caso di inadempimento da parte della affittuaria alla/e obbligazioni assunte, fra cui anche quella di cui all'art. 3.7, l'Ente sarà autorizzato ad incamerare la cauzione, fatto salvo il maggior danno eventualmente causato.

Disposizioni finali

6.- Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, i contraenti richiamano la disciplina della legge sui contratti agrari ove non espressamente derogata con questo atto, le norme del codice civile e quelle del contratto di rete ove applicabili con funzione integrativa o interpretativa;

7- In caso di controversia dovesse sorgere fra la "ASP de Piccolellis" e la affittuaria, essa rientrerà nella competenza funzionale della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Foggia;

8.- Tutte le spese e gli oneri derivanti dalla stipula del contratto di affitto sono a carico della parte affittuaria;

9.- I rappresentanti delle organizzazioni professionali di categoria, presenti alla stipula, dichiarano che tutte le clausole ivi inserite sono state oggetto di puntuale discussione e frutto di accordo; le parti in cui il contratto deroga alla disciplina vincolistica agraria di cui alla Legge n. 203 del 1982 sono state tutte compiutamente illustrate alla parte nel cui interesse la norma di legge era prevista e questa ha comunque consapevolmente accettato di sottoscrivere il contratto.

ALLEGATI:

"A" – planimetria;

"B" - moduli accordo produzione e vendita: 1 "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro";

"C" – modulo caratteristiche aziendali;

"D" – piano di autocontrollo Bio Organica Italia S.r.l.

"E" – verbale seconda relazione scientifica Università di Foggia del 30 maggio 2023 prot. n. 0028188 – III/13 – delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023;

"F" – linee guida Organica Farm;

"G" – modulo dichiarazione di cessione del credito e accettazione.

L.C.S.

La proprietaria – concedente

La affittuaria

I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali

CONTRATTO di AFFITTO di FONDO RUSTICO

(redatto nelle forme dell'accordo in deroga ex art. 45 L. n. 203 del 1982)

L'anno 2023 il giorno 12 del mese di settembre in Foggia presso la sede della Confagricoltura sita al Viale Manfredi n. 1 sono comparsi

DA UNA PARTE

1.- la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Marchese Filippo de Piccolellis" in persona del Commissario Straordinario, legale rappresentante pro tempore, avv. Davide Emanuele, giusta nomina di cui al D.P.G.R. Regione Puglia n. 443 dell'11 luglio 2019, con sede in Foggia al Viale degli Aviatori n. 25, codice fiscale 80002890715, assistita ai fini del presente atto da Luigi Orsitto funzionario di Confagricoltura Foggia, da qui in avanti anche indicata come "proprietaria" o "concedente"

DALL'ALTRA

2.- OMISSIS, nata a....., codice fiscale....., residente in assistita ai fini del presente atto da Federico Mennuni funzionario Coldiretti Foggia, da qui in avanti anche indicata come "affittuaria"

i quali premettono che

.- con contratto del 29 settembre 2009 registrato a Foggia l'11 ottobre 2009 al n. 5511 serie 3, redatto nelle forme dell'accordo in deroga ai sensi dell'art. 45 L. n. 203 del 1982, la Asp de Piccolellis ha concesso in affitto a OMISSIS i poderi contraddistinti dai nn. 5 e 19/b di sua proprietà, composti da terreni e fabbricati, estesi complessivamente Ha. 33.22.96 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofolo, così riportato in catasto:

Podere n. 5 terreni

Foglio	particella	natura	estensione
131	150AA	seminativo	Ha. 24.39.08
131	150AB	uliveto	Ha. 01.77.67
131	152	seminativo	Ha. 0.00.49*
131	153	seminativo	Ha. 0.00.18*

Per una estensione complessiva di Ha. 26.17.42 inclusi i (*) piccoli manufatti

Podere n. 5 fabbricati

131	151 sub 1	bene comune non censibile P.T. – S.S. 544 Fg-Trinitapoli
131	151 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 5	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli,

per una estensione complessiva di Ha. 0.73.23,

Podere n. 19/B – terreni

131 195 (parte) seminativo Ha. 6.32.31

.- la durata dell'affitto è stata convenuta in anni 13 ed il contratto è cessato il 10 novembre 2022 come convenuto espressamente con successiva scrittura privata del 10.11.2022 che si intende richiamata integralmente;

.- nel frattempo, con decreto del Direttore del Dipartimento di Economia prot. n. 51562-1/7 del 12 ottobre 2022, AUA n. 2229/2022 pubblicato sul sito web del Dipartimento di Economia in data 12 ottobre 2022, l'Università degli Studi di Foggia ha autorizzato la emanazione di un bando finalizzato ad acquisire la *“Manifestazione di interesse per la creazione di un partenariato per l'attuazione di progetti inerenti ai bandi REACT, PNRR e PSR”* e, in particolare, per attivare percorsi di sviluppo sostenibile in linea con gli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sempre incentrati sul perseguimento della sostenibilità economica, ambientale e sociale dei sistemi territoriali;

.- i medesimi obiettivi persegue, dal 2014, la Regione Puglia, avendo da tempo individuato per la Capitanata i settori chiave dell'agroalimentare, dell'ambientale, dell'energetico e del digitale;

.- fra i partecipanti alla *“Manifestazione di interesse”*, la ASP de Piccolellis e OMISSIS sono fra quelli che la *“Università”* ha selezionato riconoscendo loro la sussistenza dei requisiti

per il conseguimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale laddove:

.- nella definizione di sostenibilità economica si intendono ricompresi parametri come la internazionalizzazione della impresa, la garanzia dei prezzi delle produzioni attraverso accordi di commercializzazione di lungo periodo, investimenti in tecnologie verdi, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

.- nella definizione di sostenibilità ambientale si intendono ricomprese attività quali la agricoltura biologica e biodinamica, la adozione di tecnologie verdi e l'utilizzo di energia verde;

.- nella definizione di sostenibilità sociale si intendono ricompresi percorsi di inclusione di anziani, di soggetti affetti da dipendenze o disabilità, accordi con associazioni no profit per reclutare forza lavoro fra i soggetti fragili;

.- dovendo stabilire delle regole comuni ai singoli partecipanti al progetto che individuino la natura e la entità dei contributi dovuti da ogni singolo partecipante, in data 27 giugno 2023 è stato sottoscritto presso la Università degli Studi di Foggia un accordo di partnership, qualificato come "contratto di rete" della durata di anni 15 contenente un nucleo di norme fondamentali e vincolanti ai fini del perseguimento della sostenibilità dei sistemi territoriali nelle tre dimensioni declinate;

.- in particolare, la Asp de Piccolellis si è obbligata: - a destinare alla realizzazione del progetto per il conseguimento degli obiettivi innanzi indicati gli appezzamenti di terreno di sua proprietà siti in agro d Manfredonia, alla località La Scrofolo, per una superficie complessiva di circa Ha. 237.00.00 e rappresentata, in dettaglio, dai poderi nn. 5, 6, 8, 11, 12, 14, 16, 18, 19/b, 19/c; - a convertire la produzione dal metodo ordinario a quello biologico nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria; - a realizzare programmi integrati per l'inserimento di anziani e disabili tramite percorsi all'interno delle aziende agricole;

.- dal canto suo, OMISSIS si è obbligata: - ad aderire a contratti di filiera finalizzati alla conversione della loro modalità di conduzione da ordinaria a biologica; - ad aderire annualmente agli (e sottoscrivere gli) accordi di commercializzazione con Bio Organica Italia s.r.l. e/o con Bio Organica Farm S.r.l. secondo i modelli allegati al contratto di rete sub "B" – 1 "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro";

.- dal canto loro, le società Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate: - previa sottoscrizione anno per anno con ogni singolo produttore degli accordi di commercializzazione allegati sub "B" – ad acquistare e a vendere il prodotto alle condizioni ivi previste, nel rispetto degli accordi presi; - precisando che le obbligazioni assunte da Bio Organica Italia S.r.l. e da Bio Organica Farm S.r.l. nel "contratto di rete" sono sospensivamente condizionate alla conversione degli appezzamenti dal metodo di coltivazione ordinario a quello biologico mentre, durante il periodo della conversione, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate a fornire a tutti i produttori assistenza agronomica assumendone i relativi costi restando a carico dei "produttori" i costi relativi alle certificazioni;

.- pertanto, con il presente atto, la proprietaria Asp de Piccolellis, solo in virtù della disponibilità mostrata da OMISSIS ad aderire al progetto per la sostenibilità dei sistemi territoriali, intende ribadire la concessione in affitto del podere n. 5 nel rispetto delle norme per il perseguimento degli obiettivi previsti nel "contratto di rete" del 27 giugno 2023;

tanto premesso,

convengono e stipulano quanto segue

1.- OGGETTO

La Asp de Piccolellis, concede in affitto a OMISSIS il fondo rustico contraddistinto dal podere n. 5 di sua proprietà, composti da terreni e fabbricati, esteso complessivamente

Ha. 26.17.42 (terreni) ed Ha. 0.73.23 (fabbricati) siti in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofola, così riportato in catasto e raffigurato sulla planimetria allegata sub lett. "A":

Podere n. 5 terreni

Foglio	particella	natura	estensione
131	150AA	seminativo	Ha. 24.39.08
131	150AB	uliveto	Ha. 01.77.67
131	152	seminativo	Ha. 0.00.49*
131	153	seminativo	Ha. 0.00.18*

Per una estensione complessiva di Ha. 26.17.42 inclusi i (*) piccoli manufatti

Podere n. 5 fabbricati

131	151 sub 1	bene comune non censibile P.T. – S.S. 544 Fg-Trinitapoli
131	151 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 5	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli,

per una estensione complessiva di Ha. 0.73.23,

2.- DURATA

2.1.- al fine del perseguimento e dell'auspicabile raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità sul piano economico, ambientale e sociale come declinata in premessa, la durata del contratto di affitto è convenuta in anni 15, con decorrenza dall'inizio della annata agraria 2023 – 2024, ovvero dall'11.11.2023 e scadenza al termine della annata agraria 20237-2038 ovvero al 10.11.2038;

2.2.- l'affittuaria si obbliga a restituire il fondo alla scadenza indicata, nelle stesse condizioni di fatto in cui le è stato consegnato, libero da persone, attrezzi, impianti, mezzi, residui di coltivazioni, con esonero dell'Ente dalla intimazione preventiva della disdetta, in espressa deroga all'art. 4 della Legge n. 203 del 1982 autorizzando, pertanto, l'Ente sin

da ora ad immettersi nel possesso materiale del fondo alla scadenza contrattuale senza specifiche formalità o preavviso.

3.- CANONE di AFFITTO

3.1.- l'ammontare del canone annuo di affitto per la conduzione del podere n. 5 è convenuto in € 10.653,02 (euro diecimilaseicentocinquantatre/02) che l'affittuaria si obbliga a corrispondere, in via posticipata, entro il 10 novembre di ogni anno, pertanto il canone di affitto relativo alla annata agraria 2023-2024 sarà corrisposto entro il 10.11.2024;

3.2.- in caso di ritardato pagamento, decorreranno dalla scadenza non rispettata del 10 novembre automaticamente e senza necessità di costituzione in mora, gli interessi nella misura del tasso legale in corso, con facoltà dell'Ente di avvalersi della clausola risolutiva che espressamente si conviene;

3.3.- il canone pattuito sarà adeguato anno per anno in base ai coefficienti ISTAT in misura pari al 75% dell'aumento previsto a partire dal secondo anno;

3.4.- le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare del canone annuo è stato determinato con criteri economici e bilanciati, tenendo conto delle caratteristiche del terreno intese come giacitura, comodità di accesso, vocazione produttiva e non potrà subire alcuna revisione nemmeno in caso di calamità naturali (siccità, allagamenti, grandinate) o qualora la Comunità Europea non dovesse rinnovare le misure di sostegno alla produzione dopo l'anno 2027. E' precluso, pertanto, alla affittuaria, invocare la riduzione del canone ai sensi della Legge n. 567 del 1962 o in alternativa ai sensi dell'art. 1335 c.c., fatto salvo il diritto alla riscossione di indennizzi e provvidenze sulla base dei provvedimenti emessi dalle Autorità;

3.5.- le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che la superficie concessa in affitto, così come la consistenza dei fabbricati, sono state concordemente e materialmente individuate sui luoghi e all'uopo la affittuaria dichiara di ben conoscere il fondo a lei locato

– che valuta essere in ottimo stato di produttività tenuto conto delle proprie caratteristiche;

3.6.- La affittuaria assume l'onere della manutenzione ordinaria dei corpi di fabbrica individuati e, qualora il deperimento sia conseguenza della omessa manutenzione ordinaria, assume l'onere anche della manutenzione straordinaria, tenuto conto che nella quantificazione del canone di affitto non è stato valutato il godimento dei fabbricati che, pertanto, vengono concessi in uso per agevolare la conduzione della azienda agricola da parte della affittuaria;

3.7.- A garanzia dell'esatto adempimento della obbligazione relativa al pagamento del canone di affitto, l'affittuaria si riserva di depositare entro il termine di 12 mesi decorrenti dalla data del rilascio da parte degli Istituti delle attestazioni (o certificazioni) di avvenuta conversione in biologico della produzione, apposita polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta, con validità per tutta la durata quindicennale del rapporto e per l'importo pari a due annualità del canone, ovvero assegno circolare intestato alla Asp de Piccolellis pari ad una annualità del canone concordato.

In tale ultimo caso, l'assegno sarà restituito alla affittuaria alla scadenza del contratto dopo che l'Ente avrà riscosso tutte le annualità dovute.

4.- OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIA

Divieto di cessioni e subconcessioni

4.1.- la affittuaria non potrà cedere il contratto, né subaffittare o cedere in qualsiasi forma a terzi in tutto o in parte il fondo locato (ivi compresi i fabbricati); non potrà, inoltre, associare nella conduzione terzi soggetti (persone fisiche o giuridiche), nemmeno per singole stagioni o per coltivazioni intercalari, atteso che la stipulazione del presente contratto avviene in considerazione dei requisiti soggettivi di cui è titolare la affittuaria e della sua già manifestata disponibilità alla partecipazione del progetto sulla sostenibilità territoriale che implica – principalmente – l'obiettivo della conversione della produzione da ordinaria a biologica;

Modalità di conduzione

4.2.- In generale l'affittuaria si obbliga a coltivare i terreni secondo la migliore tecnica agraria, osservando la rotazione terziata e incrementandone la fertilità. Ove consentito, il terzo destinato a maggese dovrà essere lavorato secondo i canoni agricoli e utilizzato solo per le colture compatibili con il maggese;

4.3.- In particolare, e per effetto della adesione da parte della affittuaria al progetto sulla sostenibilità territoriale descritto in premessa, OMISSIS si obbliga a sottoscrivere gli accordi per la produzione e compravendita di materie prime predisposti dalla Bio Organica Italia S.r.l. e/o dalla Bio Organica Farm S.r.l. e ad aderirvi puntualmente, secondo i modelli già allegati ed approvati in occasione della sottoscrizione del contratto di rete e che si riallegano al presente atto sub "B" in cui, in via esemplificativa, per quanto concerne la coltura del grano (modulo di cui alla lettera "B.7"), i criteri per la determinazione del prezzo di cessione sono quelli già validati dalla Commissione eletta internamente al Dipartimento di Economia della Università degli Studi di Foggia, contenuti nel verbale della seconda relazione scientifica del 30 maggio 2023 (prot. n. 0028188 – III/13 - Delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023) ovvero sulla base della *"media dei prezzi dei cinque anni precedenti riportati dalla borsa merci di Bologna consultabili sul sito <https://www.bo.camcom.gov.it/borsa-merci/listino-annuale>, con aggiornamento del prezzo su base annuale"* (v. pagina 8 del verbale che si allega sub lett. "E");

4.4.- in caso di inadempimento anche parziale ad uno solo degli obblighi previsti a carico del produttore all'art. 2 (lett. A, B, C, D ed E) dell'accordo suddetto, il contratto di affitto si intenderà risolto di diritto, in modo insanabile senza necessità di preventiva contestazione in deroga a quanto previsto dall'art. 5 della Legge n. 203 del 1982, con conseguente esclusione del produttore inadempiente dal novero dei partecipanti al "progetto" e dal "contratto di rete";

4.5.- In tal caso la "ASP de Piccolellis" provvederà ad emanare un bando per la concessione in affitto del podere oggetto di rilascio per inadempimento, inserendo fra le

condizioni di partecipazione quella della adesione da parte dell'aggiudicatario al progetto descritto in premessa e al "contratto di rete" del 27 giugno 2023, ciò al fine di mantenere inalterata la entità del suo apporto al progetto comune;

4.6.- Prima di procedere al pagamento del prodotto, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. sono tenute a richiedere alla "ASP de Piccolellis" la attestazione della regolarità del produttore nel pagamento del canone di affitto annuale e, qualora l'affittuaria fosse in mora nel pagamento del canone, è autorizzata per suo conto, a corrispondere direttamente all'Ente la somma dovuta portandola in compensazione sul prezzo di vendita del prodotto, previa – di volta in volta – cessione del credito dalla ASP de Piccolellis secondo il modello che si allega sub lett. "G" al presente contratto;

4.7.- OMISSIS si obbliga a fornire direttamente o indirettamente alla Università degli Studi di Foggia, anno per anno, le informazioni relative alla produzione che si riterranno utili per la verifica del raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale consentendo anche il monitoraggio della attività svolta sui fondi;

4.8.- E' obbligo della affittuaria eseguire annualmente, dopo la trebbiatura, le prescritte "precese" ovvero fasce protettive dal fuoco nel rispetto delle dimensioni previste dalla normativa regionale ciò anche qualora si sia optato, sul fondo locato, per la trinciatura dei residui. La ASP, al riguardo, è comunque espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero essere causati a terzi dalla violazione di tale obbligo e, a tal fine, l'affittuaria si impegna a manlevare l'Ente da ogni esborso in favore di eventuali terzi danneggiati dal suo comportamento omissivo o commissivo;

4.9.- La Asp de Piccolellis si riserva la facoltà insindacabile di accedere al podere con i propri rappresentanti e/o tecnici e di inviare in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, suoi incaricati per verificare il rispetto delle modalità innanzi descritte, senza che ciò si sovrapponga alle – o possa mai limitare le - iniziative che di anno in anno Bio Organica Italia s.r.l. o Bio Organica Farm s.r.l. saranno autorizzate a compiere sulla scorta degli accordi sottoscritti con i produttori;

4.10.- E' a totale carico della affittuaria ogni onere fiscale e previdenziale derivante dall'esercizio della attività agraria sul fondo condotto.

Divieto di eseguire miglioramenti fondiari

4.11.- L'affittuaria non potrà eseguire alcun miglioramento fondiario sul fondo oggi concesso in affitto senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ASP con espresso divieto di attivare la procedura ispettoriale di cui agli art.li 16 e 17 della Legge n. 203 del 1982. In mancanza di espressa, preventiva e circostanziata autorizzazione, gli eventuali interventi comunque eseguiti e che dovessero integrare gli estremi del miglioramento fondiario rimarranno a vantaggio dell'Ente medesimo senza che l'affittuaria possa vantare alcun diritto al percepimento di indennità di sorta, anche a titolo di mero rimborso spese o possa avvalersi del diritto di ritenzione al momento del rilascio del fondo.

4.11.1.- Pertanto, con la sottoscrizione del presente contratto, la affittuaria rinuncia a qualsiasi indennizzo – anche a titolo di mero rimborso spese - derivante da eventuali miglioramenti realizzati nella vigenza del pregresso e cessato rapporto di affitto.

Garanzia generale

5.- A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni oggi contratte, la affittuaria – contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto – consegna alla Asp de Piccolellis a titolo di cauzione la somma di € 10.653,02 (euro diecimilaseicentocinquantatre/02) pari ad una annualità del canone di affitto a mezzo assegno circolare _____;

La somma rimarrà nella disponibilità dell'Ente, non produrrà interessi di sorta e sarà restituita entro il termine di dieci giorni dall'avvenuto rilascio del fondo, previa richiesta scritta da parte della affittuaria;

5.1.- Le parti si danno reciprocamente atto che le clausole del presente contratto di affitto sono tutte inscindibilmente collegate l'una all'altra tanto che l'inadempimento – anche parziale – di uno solo degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, comporterà la sua risoluzione di diritto e, in caso di inadempimento da parte della

affittuaria alla/e obbligazioni assunte, fra cui anche quella di cui all'art. 3.7, l'Ente sarà autorizzato ad incamerare la cauzione, fatto salvo il maggior danno eventualmente causato.

Disposizioni finali

6.- Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, i contraenti richiamano la disciplina della legge sui contratti agrari ove non espressamente derogata con questo atto, le norme del codice civile e quelle del contratto di rete ove applicabili con funzione integrativa o interpretativa;

7- In caso di controversia dovesse sorgere fra la "ASP de Piccolellis" e la affittuaria, essa rientrerà nella competenza funzionale della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Foggia;

8.- Tutte le spese e gli oneri derivanti dalla stipula del contratto di affitto sono a carico della parte affittuaria;

9.- I rappresentanti delle organizzazioni professionali di categoria, presenti alla stipula, dichiarano che tutte le clausole ivi inserite sono state oggetto di puntuale discussione e frutto di accordo; le parti in cui il contratto deroga alla disciplina vincolistica agraria di cui alla Legge n. 203 del 1982 sono state tutte compiutamente illustrate alla parte nel cui interesse la norma di legge era prevista e questa ha comunque consapevolmente accettato di sottoscrivere il contratto.

ALLEGATI:

"A" – planimetria;

"B" - moduli accordo produzione e vendita: 1 "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro";

"C" – modulo caratteristiche aziendali;

"D" – piano di autocontrollo Bio Organica Italia S.r.l.;

“E” – verbale seconda relazione scientifica Università di Foggia del 30 maggio 2023 prot.

n. 0028188 – III/13 – delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023

“F” – linee guida Organica Farm;

“G” – modello di dichiarazione di cessione del credito e accettazione.

L.C.S.

La proprietaria – concedente

La affittuaria

I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali

CONTRATTO di AFFITTO di FONDO RUSTICO

(redatto nelle forme dell'accordo in deroga ex art. 45 L. n. 203 del 1982)

L'anno 2023 il giorno 12 del mese di settembre in Foggia presso la sede della Confagricoltura sita al Viale Manfredi n. 1 sono comparsi

DA UNA PARTE

1.- la Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Marchese Filippo de Piccolellis" in persona del Commissario Straordinario, legale rappresentante pro tempore, avv. Davide Emanuele, giusta nomina di cui al D.P.G.R. Regione Puglia n. 443 dell'11 luglio 2019, con sede in Foggia al Viale degli Aviatori n. 25, codice fiscale 80002890715, assistita ai fini del presente atto da Luigi Orsitto funzionario di Confagricoltura Foggia, da qui in avanti anche indicata come "proprietaria" o "concedente"

DALL'ALTRA

2.- OMISSIS, nata a....., codice fiscale, residente in....., assistita ai fini del presente atto da Federico Mennuni funzionario Coldiretti Foggia, da qui in avanti anche indicata come "affittuaria"

i quali premettono che

.- con contratto del 29 settembre 2009 registrato a Foggia l'11 ottobre 2009 al n. 5511 serie 3, redatto nelle forme dell'accordo in deroga ai sensi dell'art. 45 L. n. 203 del 1982, la Asp de Piccolellis ha concesso in affitto a OMISSIS i poderi contraddistinti dai nn. 5 e 19/b di sua proprietà, composti da terreni e fabbricati, estesi complessivamente Ha. 33.22.96 sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofola, così riportato in catasto

Podere n. 5 terreni

Foglio	particella	natura	estensione
131	150AA	seminativo	Ha. 24.39.08
131	150AB	uliveto	Ha. 01.77.67
131	152	seminativo	Ha. 0.00.49*
131	153	seminativo	Ha. 0.00.18*

Per una estensione complessiva di Ha. 26.17.42 inclusi i (*) piccoli manufatti

Podere n. 5 fabbricati

131	151 sub 1	bene comune non censibile P.T. – S.S. 544 Fg-Trinitapoli
131	151 sub 2	piano terra – abitazione - S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 3	piano primo – abitazione – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 4	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli
131	151 sub 5	piano terra – magazzini – S.S. n. 544 Foggia – Trinitapoli,

per una estensione complessiva di Ha. 0.73.23,

Podere n. 19/B – terreni

131 195 (parte) seminativo Ha. 6.32.31

.- la durata dell'affitto è stata convenuta in anni 13 ed il contratto è cessato il 10 novembre 2022 come convenuto espressamente con successiva scrittura privata del 10.11.2022 che si intende richiamata integralmente;

.- nel frattempo, con decreto del Direttore del Dipartimento di Economia prot. n. 51562-1/7 del 12 ottobre 2022, AUA n. 2229/2022 pubblicato sul sito web del Dipartimento di Economia in data 12 ottobre 2022, l'Università degli Studi di Foggia ha autorizzato la emanazione di un bando finalizzato ad acquisire la *“Manifestazione di interesse per la creazione di un partenariato per l'attuazione di progetti inerenti ai bandi REACT, PNRR e PSR”* e, in particolare, per attivare percorsi di sviluppo sostenibile in linea con gli obiettivi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sempre incentrati sul perseguimento della sostenibilità economica, ambientale e sociale dei sistemi territoriali;

.- i medesimi obiettivi persegue, dal 2014, la Regione Puglia, avendo da tempo individuato per la Capitanata i settori chiave dell'agroalimentare, dell'ambientale, dell'energetico e del digitale;

.- fra i partecipanti alla *“Manifestazione di interesse”*, la ASP de Piccolellis e OMISSIS sono fra quelli che la *“Università”* ha selezionato riconoscendo loro la sussistenza dei requisiti

per il conseguimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale laddove:

.- nella definizione di sostenibilità economica si intendono ricompresi parametri come la internazionalizzazione della impresa, la garanzia dei prezzi delle produzioni attraverso accordi di commercializzazione di lungo periodo, investimenti in tecnologie verdi, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

.- nella definizione di sostenibilità ambientale si intendono ricomprese attività quali la agricoltura biologica e biodinamica, la adozione di tecnologie verdi e l'utilizzo di energia verde;

.- nella definizione di sostenibilità sociale si intendono ricompresi percorsi di inclusione di anziani, di soggetti affetti da dipendenze o disabilità, accordi con associazioni no profit per reclutare forza lavoro fra i soggetti fragili;

.- dovendo stabilire delle regole comuni ai singoli partecipanti al progetto che individuino la natura e la entità dei contributi dovuti da ogni singolo partecipante, in data 27 giugno 2023 è stato sottoscritto presso la Università degli Studi di Foggia un accordo di partnerariato, qualificato come "contratto di rete" della durata di anni 15 contenente un nucleo di norme fondamentali e vincolanti ai fini del perseguimento della sostenibilità dei sistemi territoriali nelle tre dimensioni declinate;

.- in particolare, la Asp de Piccolellis si è obbligata: - a destinare alla realizzazione del progetto per il conseguimento degli obiettivi innanzi indicati gli appezzamenti di terreno di sua proprietà siti in agro d Manfredonia, alla località La Scrofolà, per una superficie complessiva di circa Ha. 237.00.00 e rappresentata, in dettaglio, dai poderi nn. 5, 6, 8, 11, 12, 14, 16, 18, 19/b, 19/c; - a convertire la produzione dal metodo ordinario a quello biologico nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria; - a realizzare programmi integrati per l'inserimento di anziani e disabili tramite percorsi all'interno delle aziende agricole;

.- dal canto suo, OMISSIS si è obbligata: - ad aderire a contratti di filiera finalizzati alla conversione della loro modalità di conduzione da ordinaria a biologica; - ad aderire annualmente agli (e sottoscrivere gli) accordi di commercializzazione con Bio Organica Italia s.r.l. e/o con Bio Organica Farm S.r.l. secondo i modelli allegati al contratto di rete sub "B" – 1 "peperone rosso"; 2 "carciofo da trasformazione"; 3 "pomodoro da essiccazione"; 4 "pomodoro da trasformazione"; 5 "legumi secchi per alimentazione umana"; 6 "basilico"; 7 "grano duro";

.- dal canto loro, le società Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate: - previa sottoscrizione anno per anno con ogni singolo produttore degli accordi di commercializzazione allegati sub "B" – ad acquistare e a vendere il prodotto alle condizioni ivi previste, nel rispetto degli accordi presi; - precisando che le obbligazioni assunte da Bio Organica Italia S.r.l. e da Bio Organica Farm S.r.l. nel "contratto di rete" sono sospensivamente condizionate alla conversione degli appezzamenti dal metodo di coltivazione ordinario a quello biologico mentre, durante il periodo della conversione, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. si sono obbligate a fornire a tutti i produttori assistenza agronomica assumendone i relativi costi restando a carico dei "produttori" i costi relativi alle certificazioni;

.- pertanto, con il presente atto, la proprietaria Asp de Piccolellis, solo in virtù della disponibilità mostrata da OMISSIS ad aderire al progetto per la sostenibilità dei sistemi territoriali, intende ribadire la concessione in affitto del podere n. 19/B nel rispetto delle norme per il perseguimento degli obiettivi previsti nel "contratto di rete" del 27 giugno 2023;

tanto premesso,

convengono e stipulano quanto segue

1.- OGGETTO

La Asp de Piccolellis, concede in affitto a OMISSIS il fondo rustico contraddistinto dal podere n. 19/B di sua proprietà, sito in agro di Manfredonia alla c.da La Scrofola, così riportato in catasto e raffigurato sulla planimetria allegata sub lett. "A":

Podere n. 19/B – terreni

131 195 (parte) seminativo Ha. 6.32.31

2.- DURATA

2.1.- al fine del perseguimento e dell'auspicabile raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità sul piano economico, ambientale e sociale come declinata in premessa, la durata del contratto di affitto è convenuta in anni 15, con decorrenza dall'inizio della annata agraria 2023 – 2024, ovvero dall'11.11.2023 e scadenza al termine della annata agraria 20237-2038 ovvero al 10.11.2038;

2.2.- l'affittuaria si obbliga a restituire il fondo alla scadenza indicata, nelle stesse condizioni di fatto in cui le è stato consegnato, libero da persone, attrezzi, impianti, mezzi, residui di coltivazioni, con esonero dell'Ente dalla intimazione preventiva della disdetta, in espressa deroga all'art. 4 della Legge n. 203 del 1982 autorizzando, pertanto, l'Ente sin da ora ad immettersi nel possesso materiale del fondo alla scadenza contrattuale senza specifiche formalità o preavviso.

3.- CANONE di AFFITTO

3.1.- l'ammontare del canone annuo di affitto è convenuto in € 2.908,63 (euro duemilanoventotto/63) che l'affittuaria si obbliga a corrispondere, in via posticipata, entro il 10 novembre di ogni anno, pertanto il canone di affitto relativo alla annata agraria 2023-2024 sarà corrisposto entro il 10.11.2024;

3.2.- in caso di ritardato pagamento, decorreranno dalla scadenza non rispettata del 10 novembre automaticamente e senza necessità di costituzione in mora, gli interessi nella misura del tasso legale in corso, con facoltà dell'Ente di avvalersi della clausola risolutiva che espressamente si conviene;

- 3.3.-** il canone pattuito sarà adeguato anno per anno in base ai coefficienti ISTAT in misura pari al 75% dell'aumento previsto a partire dal secondo anno;
- 3.4.-** le parti si danno reciprocamente atto che l'ammontare del canone annuo è stato determinato con criteri economici e bilanciati, tenendo conto delle caratteristiche del terreno intese come giacitura, comodità di accesso, vocazione produttiva e non potrà subire alcuna revisione nemmeno in caso di calamità naturali (siccità, allagamenti, grandinate) o qualora la Comunità Europea non dovesse rinnovare le misure di sostegno alla produzione dopo l'anno 2027. E' precluso, pertanto, alla affittuaria, invocare la riduzione del canone ai sensi della Legge n. 567 del 1962 o in alternativa ai sensi dell'art. 1335 c.c., fatto salvo il diritto alla riscossione di indennizzi e provvidenze sulla base dei provvedimenti emessi dalle Autorità;
- 3.5.-** le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che la superficie concessa in affitto, così come la consistenza dei fabbricati, sono state concordemente e materialmente individuate sui luoghi e all'uopo la affittuaria dichiara di ben conoscere il fondo a lei locato – che valuta essere in ottimo stato di produttività tenuto conto delle proprie caratteristiche;
- 3.6.-** La affittuaria assume l'onere della manutenzione ordinaria dei corpi di fabbrica individuati e, qualora il deperimento sia conseguenza della omessa manutenzione ordinaria, assume l'onere anche della manutenzione straordinaria, tenuto conto che nella quantificazione del canone di affitto non è stato valutato il godimento dei fabbricati che, pertanto, vengono concessi in uso per agevolare la conduzione della azienda agricola da parte della affittuaria;
- 3.7.-** A garanzia dell'esatto adempimento della obbligazione relativa al pagamento del canone di affitto, l'affittuaria si riserva di depositare entro il termine di 12 mesi decorrenti dalla data del rilascio da parte degli Istituti delle attestazioni (o certificazioni) di avvenuta conversione in biologico della produzione, apposita polizza fideiussoria bancaria a prima richiesta, con validità per tutta la durata quindicennale del rapporto e per l'importo pari

per l'importo pari a due annualità del canone, ovvero assegno circolare intestato alla Asp de Piccoellis pari ad una annualità del canone concordato.

In tale ultimo caso, l'assegno sarà restituito alla affittuaria alla scadenza del contratto dopo che l'Ente avrà riscosso tutte le annualità dovute.

4.- OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIA

Divieto di cessioni e subconcessioni

4.1.- la affittuaria non potrà cedere il contratto, né subaffittare o cedere in qualsiasi forma a terzi in tutto o in parte il fondo locato (ivi compresi i fabbricati); non potrà, inoltre, associare nella conduzione terzi soggetti (persone fisiche o giuridiche), nemmeno per singole stagioni o per coltivazioni intercalari, atteso che la stipulazione del presente contratto avviene in considerazione dei requisiti soggettivi di cui è titolare la affittuaria e della sua già manifestata disponibilità alla partecipazione del progetto sulla sostenibilità territoriale che implica – principalmente – l'obiettivo della conversione della produzione da ordinaria a biologica;

Modalità di conduzione

4.2.- In generale l'affittuaria si obbliga a coltivare i terreni secondo la migliore tecnica agraria, osservando la rotazione terziata e incrementandone la fertilità. Ove consentito, il terzo destinato a maggese dovrà essere lavorato secondo i canoni agricoli e utilizzato solo per le colture compatibili con il maggese;

4.3.- In particolare, e per effetto della adesione da parte della affittuaria al progetto sulla sostenibilità territoriale descritto in premessa, OMISSIS si obbliga a sottoscrivere gli accordi per la produzione e compravendita di materie prime predisposti dalla Bio Organica Italia S.r.l. e/o dalla Bio Organica Farm S.r.l. e ad aderirvi puntualmente, secondo i modelli già allegati ed approvati in occasione della sottoscrizione del contratto di rete e che si riallegano al presente atto sub lett. "B" in cui, in via esemplificativa, per quanto concerne la coltura del grano (modulo di cui alla lettera "B.7"), i criteri per la determinazione del prezzo di cessione sono quelli già validati dalla Commissione eletta

internamente al Dipartimento di Economia della Università degli Studi di Foggia, contenuti nel verbale della seconda relazione scientifica del 30 maggio 2023 (prot. n. 0028188 – III/13 - Delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023) ovvero sulla base della *“media dei prezzi dei cinque anni precedenti riportati dalla borsa merci di Bologna consultabili sul sito <https://www.bo.camcom.gov.it/borsa-merci/listino-annuale>, con aggiornamento del prezzo su base annuale”* (v. pagina 8 del verbale che si allega sub lett. “E”);

4.4.- in caso di inadempimento anche parziale ad uno solo degli obblighi previsti a carico del produttore all’art. 2 (lett. A, B, C, D ed E) dell’accordo suddetto, il contratto di affitto si intenderà risolto di diritto, in modo insanabile senza necessità di preventiva contestazione in deroga a quanto previsto dall’art. 5 della Legge n. 203 del 1982, con conseguente esclusione del produttore inadempiente dal novero dei partecipanti al “progetto” e dal “contratto di rete”;

4.5.- In tal caso la “ASP de Piccolellis” provvederà ad emanare un bando per la concessione in affitto del podere oggetto di rilascio per inadempimento, inserendo fra le condizioni di partecipazione quella della adesione da parte dell’aggiudicatario al progetto descritto in premessa e al “contratto di rete” del 27 giugno 2023, ciò al fine di mantenere inalterata la entità del suo apporto al progetto comune;

4.6.- Prima di procedere al pagamento del prodotto, Bio Organica Italia S.r.l. e Bio Organica Farm S.r.l. sono tenute a richiedere alla “ASP de Piccolellis” la attestazione della regolarità del produttore nel pagamento del canone di affitto annuale e, qualora l’affittuaria fosse in mora nel pagamento del canone, è autorizzata per suo conto, a corrispondere direttamente all’Ente la somma dovuta portandola in compensazione sul prezzo di vendita del prodotto, previa – di volta in volta – cessione del credito dalla ASP de Piccolellis secondo il modello che si allega sub lett. “G” al presente contratto;

4.7.- OMISSIS si obbliga a fornire direttamente o indirettamente alla Università degli Studi di Foggia, anno per anno, le informazioni relative alla produzione che si riterranno

utili per la verifica del raggiungimento degli obiettivi della sostenibilità economica, ambientale e sociale consentendo anche il monitoraggio della attività svolta sui fondi;

4.8.- E' obbligo della affittuaria eseguire annualmente, dopo la trebbiatura, le prescritte "precese" ovvero fasce protettive dal fuoco nel rispetto delle dimensioni previste dalla normativa regionale ciò anche qualora si sia optato, sul fondo locato, per la trinciatura dei residui. La ASP, al riguardo, è comunque espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che dovessero essere causati a terzi dalla violazione di tale obbligo e, a tal fine, l'affittuaria si impegna a manlevare l'Ente da ogni esborso in favore di eventuali terzi danneggiati dal suo comportamento omissivo o commissivo;

4.9.- La Asp de Piccolellis si riserva la facoltà insindacabile di accedere al podere con i propri rappresentanti e/o tecnici e di inviare in qualsiasi momento lo ritenga opportuno, suoi incaricati per verificare il rispetto delle modalità innanzi descritte, senza che ciò si sovrapponga alle – o possa mai limitare le - iniziative che di anno in anno Bio Organica Italia s.r.l. o Bio Organica Farm s.r.l. saranno autorizzate a compiere sulla scorta degli accordi sottoscritti con i produttori;

4.10.- E' a totale carico della affittuaria ogni onere fiscale e previdenziale derivante dall'esercizio della attività agraria sul fondo condotto.

Divieto di eseguire miglioramenti fondiari

4.11.- L'affittuaria non potrà eseguire alcun miglioramento fondiario sul fondo oggi concesso in affitto senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ASP con espresso divieto di attivare la procedura ispettoriale di cui agli art.li 16 e 17 della Legge n. 203 del 1982. In mancanza di espressa, preventiva e circostanziata autorizzazione, gli eventuali interventi comunque eseguiti e che dovessero integrare gli estremi del miglioramento fondiario rimarranno a vantaggio dell'Ente medesimo senza che l'affittuaria possa vantare alcun diritto al percepimento di indennità di sorta, anche a titolo di mero rimborso spese o possa avvalersi del diritto di ritenzione al momento del rilascio del fondo.

4.11.1.- Pertanto, con la sottoscrizione del presente contratto, la affittuaria rinuncia a qualsiasi indennizzo – anche a titolo di mero rimborso spese - derivante da eventuali miglioramenti realizzati nella vigenza del pregresso e cessato rapporto di affitto.

Garanzia generale

5.- A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni oggi contratte, la affittuaria – contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto – consegna alla Asp de Piccolellis a titolo di cauzione la somma di € 2.908,63 (euro duemilanovecentotto/63) pari ad una annualità del canone di affitto a mezzo assegno circolare_____;

La somma rimarrà nella disponibilità dell'Ente, non produrrà interessi di sorta e sarà restituita entro il termine di dieci giorni dall'avvenuto rilascio del fondo, previa richiesta scritta da parte della affittuaria;

5.1.- Le parti si danno reciprocamente atto che le clausole del presente contratto di affitto sono tutte inscindibilmente collegate l'una all'altra tanto che l'inadempimento – anche parziale – di uno solo degli obblighi assunti dalle parti con il presente contratto, comporterà la sua risoluzione di diritto e, in caso di inadempimento da parte della affittuaria alla/e obbligazioni assunte, fra cui anche quella di cui all'art. 3.7, l'Ente sarà autorizzato ad incamerare la cauzione, fatto salvo il maggior danno eventualmente causato.

Disposizioni finali

6.- Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, i contraenti richiamano la disciplina della legge sui contratti agrari ove non espressamente derogata con questo atto, le norme del codice civile e quelle del contratto di rete ove applicabili con funzione integrativa o interpretativa;

7- In caso di controversia dovesse sorgere fra la "ASP de Piccolellis" e la affittuaria, essa rientrerà nella competenza funzionale della Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Foggia;

8.- Tutte le spese e gli oneri derivanti dalla stipula del contratto di affitto sono a carico della parte affittuaria;

9.- I rappresentanti delle organizzazioni professionali di categoria, presenti alla stipula, dichiarano che tutte le clausole ivi inserite sono state oggetto di puntuale discussione e frutto di accordo; le parti in cui il contratto deroga alla disciplina vincolistica agraria di cui alla Legge n. 203 del 1982 sono state tutte compiutamente illustrate alla parte nel cui interesse la norma di legge era prevista e questa ha comunque consapevolmente accettato di sottoscrivere il contratto.

ALLEGATI:

“A” – planimetria;

“B” - moduli accordo produzione e vendita: 1 “peperone rosso”; 2 “carciofo da trasformazione”; 3 “pomodoro da essiccazione”; 4 “pomodoro da trasformazione”; 5 “legumi secchi per alimentazione umana”; 6 “basilico”; 7 “grano duro”;

“C” – modulo caratteristiche aziendali;

“D” – piano di autocontrollo Bio Organica Italia s.r.l.;

“E” – verbale seconda relazione scientifica Università di Foggia del 30 maggio 2023 prot. n. 0028188 – III/13 – delibera di Consiglio di Dipartimento n. 555/2023;

“F” – linee guida Organica Farm:

“G” – modulo dichiarazione di cessione del credito e accettazione.

L.C.S.

La proprietaria – concedente

La affittuaria

I rappresentanti delle Organizzazioni Professionali

