



DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 155

SEDUTA DEL 27-09-2018

Presidente: Marco Giachetti

Consiglieri: Carlo Mauro Agliardi
Pasquale Cannatelli
Claudio Cogliati
Marco Di Conza
Nicolas Gallizzi
Paola Pessina (assente)
Roberto Satolli (assente)

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

Oggetto: APPROVAZIONE ACCORDO COLLETTIVO PER LA STIPULAZIONE DI CONTRATTI DI AFFITTO DEI FONDI RUSTICI UBICATI NELLE PROVINCE DI MILANO, LODI, MONZA-BRIANZA, PAVIA, MANTOVA E NOVARA PER IL TRIENNIO 2018/2019 – 2020/2021.

Su proposta del Direttore Amministrativo: dott. Fabio Agro

Con il parere favorevole del Responsabile della U.O.C. Gestione Economico Finanziaria: dott. Roberto Aliberti

L'atto si compone di n. 16 pagine di cui n. 13 pagine di allegati parte integrante

Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione all'Albo Pretorio.

[Atti n.- all.]





IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICHIAMATE:

- la convenzione in essere con Fondazione Sviluppo Ca' Granda, avente ad oggetto la fornitura di servizi di gestione immobiliare, approvata con deliberazione n. 469 del 17/12/2014;
- la deliberazione n. 195 del 23/7/2015, con la quale è stato approvato il "Regolamento per l'affidamento di contratti di locazione e/o affitto";

PRESO ATTO che il predetto Regolamento, in conformità alla normativa vigente, prevede la facoltà della Fondazione di partecipare alla stipulazione di accordi collettivi, che includano anche l'esatta determinazione del canone, promossi dalle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, ai sensi dell'art. 23, ultimo comma della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203;

PRESO ATTO CHE:

- l'Accordo Collettivo con esatta determinazione del canone stabilisce la parità di trattamento di tutti i conduttori, assicurando anche una elevata valenza in termini di trasparenza e prevenzione della corruzione;
- mediante l'Accordo è possibile stipulare contratti legittimamente in deroga alla legge, che presenta una serie di vincoli e di rigidità spesso penalizzanti la Proprietà, poiché l'adesione delle OO.PP. Agricole ne "certifica" la correttezza sotto il profilo contrattuale ed economico, costituendo un giusto punto di equilibrio tra gli interessi delle parti contraenti;

CONSIDERATO che con delibera n. 36 del 26/05/2016 il CdA della Fondazione IRCCS aveva approvato il Verbale d'accordo triennale avente validità fino all'annata agraria 2017/2018, che scadrà quindi il prossimo 10/11/2018;

CONSIDERATO che Fondazione Sviluppo Ca' Granda ha svolto numerosi incontri con le Organizzazioni Professionali di categoria, al fine di elaborare un nuovo testo di Accordo Collettivo per la stipulazione dei contratti di affitto aventi ad oggetto i fondi rustici di proprietà della Fondazione IRCCS ubicati nelle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia, Mantova e Novara caratterizzati da dimensioni medio-grandi e dalla dotazione di un proprio centro aziendale;

VISTO il testo dell'Accordo Collettivo, che allegato alla presente ne costituisce parte integrante,





RILEVATO che le condizioni negoziate da Fondazione Sviluppo e previste nel succitato Accordo, tra cui il canone di affitto annuo, sono ritenute vantaggiose per l'Ospedale;

PREVIA VOTAZIONE resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 6 voti favorevoli su n. 6 votanti;

DELIBERA

1. di prendere atto e ritenere vantaggiose per la Fondazione IRCCS tutte le condizioni contrattuali, tra cui il canone di affitto annuo, previste nel testo di Accordo Colettivo negoziato da Fondazione Sviluppo Ca' Granda;
2. di approvare il testo dell'Accordo Colettivo elaborato Fondazione Sviluppo Ca' Granda unitamente alle Associazioni di Categoria degli agricoltori, che allegato al presente provvedimento ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. di demandare al Direttore Generale la firma dell'Accordo Quadro;
4. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio della Fondazione, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 69/2009 e della l.r. n. 33/2009 ss.mm.ii..

Il Segretario

Massimo Aliberti

Il Presidente

Marco Giachetti

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
IN DATA 27 SET. 2018 AL N. 155



VERBALE DI ACCORDO

Fra

- **Fondazione Sviluppo Ca' Granda**, cod. fisc. n. 97700680156, con sede in Milano, Via Francesco Sforza n. 28, nella persona del Direttore Generale Dott. Achille Lanzarini, a ciò autorizzato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del xx/xx/xxxx, di seguito anche solo come "Fondazione Sviluppo", e pure con l'assistenza e la partecipazione della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria e dell'Associazione Proprietà Fondiaria delle province di Milano, Lodi e Monza Brianza, entrambe nella persona del Direttore Geom. Antonio Oliva;
- **Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico**, cod. fisc. n. 04724150968, con sede in Milano, Via Francesco Sforza n. 28, nella persona del Direttore Generale, Dott.ssa Simona Girolodi, a ciò autorizzata con deliberazione consiliare n. xx del xx/xx/xxxx, di seguito anche solo come "Fondazione IRCCS", e pure con l'assistenza e la partecipazione della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria e dell'Associazione Proprietà Fondiaria delle province di Milano, Lodi e Monza Brianza, entrambe nella persona del Direttore Geom. Antonio Oliva;

Fondazione Sviluppo e Fondazione IRCCS di seguito congiuntamente indicate anche come "Fondazioni".

e

- **Federazione Interprovinciale Coltivatori Diretti di Milano Lodi e Monza Brianza**, con sede a Milano, Via Fabio Filzi, 27, nella persona del sig. xx;
- **Confagricoltura di Milano, Lodi e Monza Brianza**, con sede a Milano, viale Forlanini n. 23, nella persona del sig. xx;
- **Confederazione Italiana Agricoltori di Milano, Lodi e Monza Brianza**, con sede a Milano, Viale Cogni Zugna, 58, nella persona del sig. xx;
- **Copagri Lombardia**, con sede a Treviglio, Via Caravaggio, 45/47, nella persona del sig. xx;

Fondazione Sviluppo, Fondazione IRCCS, Federazione Interprovinciale Coltivatori Diretti di Milano Lodi e Monza Brianza, Confagricoltura di Milano, Lodi e Monza Brianza, Confederazione Italiana Agricoltori di Milano,

Lodi e Monza Brianza, Copagri Lombardia di seguito congiuntamente indicate come "Parti".

premesse

- che Fondazione IRCCS è proprietaria di un vasto patrimonio rurale, tipicamente suddiviso in fondi di medie-grandi dimensioni dotati di un proprio centro aziendale;
- che a far tempo dal 1/2/2015 Fondazione IRCCS ha apportato a Fondazione Sviluppo il diritto di usufrutto trentennale del proprio patrimonio rurale, fatta eccezione dei fabbricati e di alcuni terreni, il cui apporto è stato rimandato a successivi atti, in quanto non sussistevano gli elementi di certezza necessari al trasferimento;
- che, relativamente agli immobili non apportati, Fondazione IRCCS ha nominato procuratore Fondazione Sviluppo, nella persona del Direttore Generale pro tempore, attualmente dott. Achille Lanzarini, attribuendole il potere di curare, negoziare e concedere affitti, anche mediante accordi in deroga ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982 o norme equipollenti, e di curare i conseguenti rapporti con la parte affittuaria;
- che il "Regolamento per l'affidamento di contratti di locazione ed affitto", adottato dalle Fondazioni e qui richiamato integralmente, prevede la facoltà di partecipare alla stipulazione di accordi collettivi promossi dalle Organizzazioni Professionali Agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, ai sensi dell'art. 23, ultimo comma della l. 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'art. 45 della l. 3 maggio 1982, n. 203;
- che il "Regolamento per l'affidamento di contratti di locazione ed affitto" prevede che, nel caso l'accordo collettivo preveda l'esatta determinazione del canone di affitto, le Fondazioni riconoscano una preferenza al conduttore insediato sul fondo che si dichiara disponibile ad aderire alle condizioni oggetto dell'accordo collettivo, salvo che non sussistano motivi di contestazioni di inadempimenti nei confronti dei predetti conduttori o altre circostanze oggettive che li rendano inaffidabili, fatta salva la facoltà delle Fondazioni di valutare la disponibilità degli stessi a sanare integralmente i predetti inadempimenti o circostanze;
- che è interesse delle Organizzazioni Professionali Agricole stipulare un accordo collettivo che tuteli gli interessi e le esigenze degli agricoltori da loro rappresentati;
- che è interesse delle Fondazioni stipulare un accordo collettivo, purché il valore del canone assicuri entrate non

- inferiori ai parametri di mercato, garantendo l'interesse contabilistico all'efficienza delle negoziazioni;
- che, alla luce di quanto sopra, negli scorsi mesi si sono svolti diversi incontri tra i rappresentanti delle Fondazioni, assistiti dal Direttore dell'Associazione Agricola della Proprietà Fondiaria, e i rappresentanti delle Organizzazioni Professionali Agricole maggiormente rappresentative, incaricati a trattare e sottoscrivere il presente Verbale di Accordo anche per conto delle ulteriori diverse realtà provinciali coinvolte;
 - che le parti hanno raggiunto l'accordo di seguito dettagliato;

Tutto ciò premesso,

tra le parti, come sopra rappresentate

si conviene e si stipula il presente accordo

Parte 1

Oggetto dell'accordo, durata, canone e clausole contrattuali

Articolo 1 - Premesse

1. Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente accordo.

Articolo 2 – Oggetto dell'accordo

1. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente accordo è relativo ai soli fondi rustici:
 - di proprietà della Fondazione IRCCS;
 - ubicati nelle Province di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia, Mantova e Novara;
 - caratterizzati da dimensioni medio-grandi e dalla dotazione di un proprio centro aziendale, inteso come l'insieme di fabbricati, ad uso abitativo e/o strumentale, asserviti ai terreni del fondo.

Articolo 3 – Periodo di validità dell'accordo

1. La validità del presente accordo è stabilita in 3 anni, a far tempo dall'annata agraria 2018/2019 e con scadenza al termine dell'annata agraria 2020/2021. Sopraggiunta quest'ultima scadenza, il presente accordo cesserà automaticamente di avere efficacia.

Articolo 4 – Ambito di applicazione dell'accordo

1. Le Fondazioni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 14 del "Regolamento per l'affidamento di contratti di

locazione ed affitto”, si impegnano ad applicare le condizioni definite dal presente accordo nella stipula di nuovi contratti di affitto, ai sensi dell’art. 45 L. 203/1982.

2. Le Organizzazioni Professionali Agricole si impegnano ad applicare le condizioni definite dal presente accordo nella stipula di nuovi contratti di affitto, ai sensi dell’art. 45 L. 203/1982, non prestando la loro assistenza ad associati che non intendano aderire a quanto qui previsto.

Articolo 5 – Durata del contratto

1. La durata del contratto è stabilita in anni 9.

Articolo 6 – Canone iniziale

1. Relativamente al primo anno di contratto, si applicherà il canone:

- di 49,5 €/p.m. per i fondi ubicati nelle Province di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia e Mantova;
- di 32 €/p.m. per i fondi ubicati nella Provincia di Novara.

Articolo 7 – Adeguamento del canone

1. Il canone iniziale, come sopra definito, verrà adeguato annualmente, solo in caso di aumento, ai sensi dell’art. 10 L. 203/1982.

Articolo 8 – Pagamento del canone

1. Il pagamento del canone annuale di affitto dovrà essere effettuato in tre rate posticipate, di pari importo, scadenti rispettivamente il 30 aprile, il 31 agosto ed il 10 novembre di ciascuna annata agraria.

2. In caso di ritardato pagamento saranno dovuti, dalla data di scadenza e sino a quella del pagamento, senza necessità di alcun atto di costituzione di mora, gli interessi nella misura corrispondente al tasso legale o, se più favorevole, al tasso ufficiale di sconto corrente nei periodi interessati, fatte salve le ulteriori azioni ed i derivanti diritti della inadempienza.

3. Il mancato pagamento di un’annualità di canone di affitto, anche per periodi non continui, comporterà automaticamente la risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all’art. 5 Legge 203/1982 e all’art. 11 D.lgs n. 150/2011 (già art. 46 Legge 203/1982).

Articolo 9 – Manutenzioni, riparazioni e adeguamenti normativi

1. L'affittuario si obbliga a eseguire su tutti gli immobili oggetto del contratto, a sua cura e spese e con rinuncia a qualsivoglia rimborso e/o indennizzo, tutte le riparazioni, le manutenzioni ordinarie e gli adeguamenti alle vigenti o emanande norme, ivi comprese quelle tecnico-igienico-sanitarie e di sicurezza sul lavoro.
2. Relativamente a terreni, manufatti idrici, canali, fossi, strade poderali e fabbricati di campagna in genere, l'affittuario si obbliga inoltre a provvedere, sempre a proprie cura e spese e con rinuncia a qualsivoglia indennità e/o rimborso, anche all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie.
3. Relativamente ai fabbricati costituenti il centro aziendale, le manutenzioni straordinarie sono a carico delle Fondazioni.
4. L'affittuario esonera le Fondazioni da qualsivoglia responsabilità, diretta o indiretta, anche rispetto a terzi, per eventuali danni comunque riconducibili ai beni oggetto del contratto, nonché all'utilizzazione degli stessi.
5. La mancata esecuzione da parte dell'affittuario degli interventi di cui al presente articolo comporterà il diritto delle Fondazioni ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5 Legge 203/1982 e all'art.11 D.Lgs n. 150/2011 (già art. 46 L 203/1982). In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 1382 c.c., l'affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale in favore delle Fondazioni per un importo equivalente al costo degli interventi non eseguiti, fatta salva la risarcibilità del maggior danno.

Art. 10 – Autorizzazione ai lavori

1. Tutti gli interventi previsti nell'articolo 9 dovranno essere preventivamente autorizzati con specifico atto da parte dalle Fondazioni.
2. L'affittuario si obbliga sin da ora ad attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - acquisizione, a propria cura e spese, delle autorizzazioni e/o concessioni occorrenti per l'esecuzione degli interventi;
 - esenzione delle Fondazioni da tutti gli oneri che possano essere accollati alla stessa in dipendenza dall'autorizzazione rilasciata;
 - esenzione delle Fondazioni da qualsiasi responsabilità da danni derivanti dai lavori che potessero essere comunque ed a chiunque causati, anche a terzi, in dipendenza da quanto autorizzato;

- adeguata copertura assicurativa per i danni da responsabilità civile;
 - applicazione della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro e di previdenza sociale in ottemperanza al D.Lgs. 81/08;
 - accollo di ogni onere e spesa per la domanda di variazione catastale delle opere eseguite;
 - produzione, a lavori ultimati, di copia cartacea e digitale di tutta la documentazione inerente i lavori.
3. Le Fondazioni potranno imporre ulteriori prescrizioni qualora risultassero necessarie per l'intervento specifico.

Articolo 11 – Polizza assicurativa

1. L'affittuario si obbliga a stipulare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto, adeguata polizza a copertura di Responsabilità Civile verso Terzi e Incendio con garanzia di "Rischio Locativo" e a inviarla alla Fondazione Sviluppo, sempre entro 30 giorni. L'affittuario si obbliga a mantenere attiva predetta polizza per tutta la durata del contratto impegnandosi, anche in assenza di specifica richiesta da parte delle Fondazioni, a trasmettere annualmente copia della quietanza relativa al pagamento dei premi assicurativi.

Art. 12 – Rinuncia agli indennizzi

1. L'affittuario rinuncia espressamente ad avvalersi degli artt. 16 e 17 della legge 203/1982.
2. Conseguentemente, l'effettuazione di miglioramenti, addizioni e trasformazioni fondiarie senza il preventivo consenso scritto delle Fondazioni comporterà un grave inadempimento contrattuale e l'anticipata risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D.Lgs n. 150/2011 (già art. 46 L. 203/1982).
3. Fermo restando quanto previsto nei precedenti commi del presente articolo, l'affittuario potrà proporre, preliminarmente alla stipulazione del contratto di affitto, miglioramenti, addizioni o trasformazioni fondiarie ritenute utili per una razionale conduzione del fondo. In tale ipotesi, qualora l'affittuario proponesse di effettuare predetti interventi a proprie cure e spese, le Fondazioni, a loro insindacabile giudizio, potranno valutare la sottoscrizione di un contratto di affitto di una durata superiore ai 9 anni, ma comunque non superiore ai 15 anni. In quest'ultimo caso, le parti concordano fin da subito che, a partire dal decimo anno e in deroga all'articolo 7, il canone raggiunto al nono anno in forza degli adeguamenti previsti all'articolo 7 verrà incrementato ogni due anni,

fino alla scadenza del contratto, nella misura di 1 €/p.m.

4. In ogni caso nulla sarà dovuto dalle Fondazioni all'affittuario a titolo di indennità e/o rimborso, rinunciando inoltre lo stesso ad avvalersi di ogni ipotetico diritto di ritenzione ai sensi dell'art. 20 della legge 203/1982.

Art. 13 – Aggiornamenti catastali

1. L'affittuario si impegna all'esecuzione, a propria cura e spese e con rinuncia a qualsivoglia indennità e/o rimborso, di tutti gli aggiornamenti catastali dei terreni e dei fabbricati oggetto del contratto di affitto, nei termini previsti e con le modalità previste dalle vigenti o emanande norme di legge o dalle competenti Autorità.

Art. 14 – Esonero carico costante di pioppi

1. Esonero dell'affittuario dall'obbligo di impiantare pioppi sino al raggiungimento del carico di 1,25 piante per pertica milanese, essendo la quota di incremento legnoso di competenza delle Fondazioni già ricompresa nella determinazione del canone.

2. L'affittuario potrà effettuare, a proprie cura e spese, nuovi impianti di pioppo sulle ripe, sugli argini dei fossi e sugli appezzamenti di terreno affittati, sino ad un massimo di carico pari a 1,25 piante di pioppo per ogni pertica milanese. Per il taglio e la messa a dimora dei pioppi l'affittuario dovrà osservare tutte le prescrizioni amministrative degli enti anche territoriali competenti.

3. L'affittuario esonera le Fondazioni da ogni onere, nonché da qualsivoglia responsabilità, diretta o indiretta, anche rispetto a terzi, per eventuali danni comunque riconducibili alla cura, manutenzione e in generale alla gestione dei pioppi.

Art. 15 – Anticipata riconsegna di terreni e/o fabbricati con destinazione urbanistica diversa da quella agricola

1. In deroga all'art. 50 della legge n. 203/1982, l'affittuario sarà tenuto all'anticipata riconsegna dei terreni e/o dei fabbricati oggetto del contratto di affitto che dovessero mutare la destinazione urbanistica agricola, anche in assenza di una concessione edilizia. L'anticipata riconsegna dovrà essere richiesta dalle Fondazioni a mezzo raccomandata RR e dovrà essere effettuata al termine dell'annata agraria in corso al momento della richiesta medesima. Nulla sarà dovuto a titolo di indennità all'affittuario a seguito di predetto rilascio anticipato qualora lo stesso abbia ad oggetto,

anche frazionatamente, una superficie non superiore al 20% di quella complessivamente oggetto del contratto.

2. Anche relativamente ai terreni e/o ai fabbricati già aventi destinazione urbanistica diversa da quella agricola all'atto della stipulazione del contratto, anche in assenza di una concessione edilizia, l'affittuario sarà tenuto all'anticipata riconsegna degli stessi, al termine dell'annata agraria in corso al momento della richiesta delle Fondazioni a mezzo raccomandata RR, con rinuncia a qualsivoglia indennità.

Art. 16 – Alienazione o esproprio centro aziendale

1. In caso di alienazione o di esproprio del centro aziendale o parte di esso, l'affittuario rinuncia a richiedere alle Fondazioni la costruzione di adeguate strutture sostitutive.

Art. 17 – Divieto di subaffitto

1. L'affittuario non potrà subaffittare i beni affittati, né cederli, né trasferire o cedere ad altri, direttamente o indirettamente, in tutto o in parte il contratto, neppure sotto forma di procura, di associazione in partecipazione, di cessione totale o parziale di quote societarie, di comodato o contratto di sorta, per nessun titolo o ragione.

2. L'affittuario potrà utilizzare gli alloggi colonici esclusivamente ad uso abitativo suo, dei propri familiari e/o dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a 100, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento. Il tutto fatte salve eventuali deroghe accordate per iscritto dalle Fondazioni.

3. La violazione di quanto previsto nel presente articolo comporterà automaticamente la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D.Lgs n. 150/2011 (già art. 46 L 203/1982).

Art. 18 – Destinazione economica

1. L'affittuario dovrà rispettare, per tutta la durata del contratto, la destinazione economica e l'indirizzo produttivo praticato al momento della firma del contratto. Ogni eventuale modifica dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dalle Fondazioni.

2. La violazione del predetto impegno comporterà automaticamente la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5 Legge 203/1982 e all'art. 11 D.Lgs n. 150/2011 (già art. 46 L 203/1982).

Art. 19 – Vincoli e/o limitazioni a carico delle Fondazioni

1. L'affittuario non potrà assumere per tutta la durata del contratto impegni, eventualmente previsti dalle normative anche europee, che comportino vincoli e/o limitazioni a carico delle Fondazioni successivi alla scadenza del contratto.

Art. 20 – Rimborsi alle Fondazioni

1. L'affittuario dovrà rimborsare alle Fondazioni l'intero importo dei canoni demaniali e, in caso di interventi eseguiti dalle Fondazioni o da incaricati delle stesse, rimborsare tutte le spese relative agli spurghi, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli argini e delle spallature, incluse le opere murarie, alla regolatoria e camperia delle rogge, dei cavi di irrigazione e dei colatori interessanti i beni affittati.

Art. 21 – Cauzione

1. Al momento della stipula del contratto, l'affittuario deve prestare una cauzione, pari a un'annualità di canone, che resta vincolata per tutta la durata del contratto. La cauzione potrà essere costituita mediante assegno circolare, bonifico bancario o fideiussione bancaria, in quest'ultimo caso con scadenza non inferiore a un anno dopo la scadenza del contratto, che potrà essere riscossa entro 15 giorni, a semplice richiesta delle Fondazioni e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Art. 22 - Ricerca e sviluppo bioeconomia

1. L'affittuario si impegna e si obbliga a supportare le Fondazioni nelle finalità di ricerca e di sviluppo in campo bioeconomico, attraverso la messa a disposizione dei dati di produzione annuale, delle risorse produttive aziendali per analisi e campionature, e la disponibilità ad accogliere iniziative volte alla promozione dei luoghi oggetto del contratto.

Art. 23 – Spese dell'atto

1. Le spese tutte del contratto, le imposte di registro (incluse eventuali sanzioni legate alla registrazione tardiva rispetto alla decorrenza dovute a chicchessia), le spese e tasse per la restituzione, a suo tempo, della cauzione, i bolli per le quietanze di affitto, nonché ogni altra spesa, tassa e sanzione, connessa e dipendente, sia presente che futura, saranno ad esclusivo carico dell'affittuario.

Parte 2

Contratti con manutenzione straordinaria dei fabbricati a carico del conduttore

Articolo 24 – Contratti con manutenzione straordinaria dei fabbricati a carico del conduttore

1. Nel caso sussistano, a insindacabile giudizio delle Fondazioni, motivi di contestazioni di inadempimenti nei confronti dei conduttori insediati sui fondi, o altre circostanze oggettive che li rendano inaffidabili, le Fondazioni potranno valutare la disponibilità degli stessi a sanare integralmente i predetti inadempimenti o circostanze. Nel caso in cui gli inadempimenti fossero relativi alla mancata esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di adeguamento normativo, posti a carico degli stessi nei contratti di affitto scaduti, le Fondazioni potranno valutare la disponibilità dei conduttori a sanare integralmente predetti inadempimenti mediante l'esecuzione di tutti gli interventi contestati, o di interventi differenti purché del medesimo valore economico determinato a insindacabile giudizio delle Fondazioni, dettagliati in apposito cronoprogramma e computo metrico estimativo. In caso di approvazione da parte delle Fondazioni, nel nuovo contratto di affitto rimarrà a carico dell'affittuario, oltre a quanto già previsto nell'articolo 9 del presente accordo, anche la manutenzione straordinaria dei fabbricati costituenti il centro aziendale.
2. Nel caso in cui gli inadempimenti contestati dalle Fondazioni fossero così ingenti da richiedere un investimento finanziario non ammortizzabile nei 9 anni di contratto previsti dall'articolo 5 del presente accordo, le Fondazioni potranno valutare la sottoscrizione di un contratto di affitto di una durata superiore ai 9 anni, ma comunque non superiore ai 15 anni. In quest'ultimo caso, le parti concordano fin da subito che, a partire dal decimo anno e in deroga all'articolo 7, il canone raggiunto al nono anno in forza degli adeguamenti previsti all'articolo 7 verrà incrementato ogni due anni, fino alla scadenza del contratto, nella misura di 1 €/p.m.
3. Fermo restando quanto previsto nei commi 1 e 2 dell'articolo 12 ("Rinuncia agli indennizzi"), l'affittuario potrà proporre, preliminarmente alla stipulazione del contratto di affitto e in aggiunta agli interventi previsti dal comma 1 del presente articolo, miglioramenti, addizioni o trasformazioni fondiari ritenute utili per una razionale conduzione del fondo, dettagliati in apposito cronoprogramma e computo metrico estimativo. In tale ipotesi, qualora l'affittuario proponesse di effettuare predetti interventi a proprie cure e spese, le Fondazioni, a loro insindacabile

giudizio, potranno valutare la sottoscrizione di un contratto di affitto di una durata fino a 6 anni superiore a quella prevista dal comma 2 del presente articolo, ma comunque non superiore a complessivi 21 anni. In quest'ultimo caso, le parti concordano fin da subito che, a partire dal decimo anno e in deroga all'articolo 7, il canone raggiunto al nono anno in forza degli adeguamenti previsti all'articolo 7 verrà incrementato ogni due anni, fino alla scadenza del contratto, nella misura di 1 €/p.m.

4. La mancata esecuzione da parte dell'affittuario degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 3 del presente articolo, nei termini previsti dal cronoprogramma, comporterà il diritto delle Fondazioni ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5 Legge 203/1982 e all'art.11 D.Lgs n. 150/2011 (già art. 46 L 203/1982). In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 1382 c.c., l'affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale in favore delle Fondazioni per un importo equivalente al costo degli interventi non eseguiti, fatta salva la risarcibilità del maggior danno.

5. Per tutto quanto non espressamente previsto e derogato dal presente articolo, si rimanda a quanto previsto nella Parte 1 del presente Verbale di Accordo.

Parte 3

Fondi rustici senza conduttori insediati

Articolo 25 – Fondi rustici senza conduttori insediati

1. In caso di assenza di conduttori insediati su fondi che necessitano di preliminari interventi di ripristino degli immobili costituenti il fondo stesso, le Fondazioni potranno valutare la disponibilità di altri conduttori, selezionati ai sensi del "Regolamento per l'affidamento di contratti di locazione ed affitto" di cui alle premesse, a eseguire predetti interventi, dettagliati in apposito cronoprogramma e computo metrico estimativo. In caso di approvazione da parte delle Fondazioni, nel contratto di affitto rimarrà a carico dell'affittuario, oltre a quanto già previsto nell'articolo 9 del presente accordo, anche la manutenzione straordinaria dei fabbricati costituenti il centro aziendale.

2. Nel caso in cui gli interventi di ripristino degli immobili fossero così ingenti da richiedere un investimento finanziario non ammortizzabile nei 9 anni di contratto previsti dall'articolo 5 del presente accordo, le Fondazioni potranno valutare la sottoscrizione di un contratto di affitto di una durata superiore ai 9 anni, ma comunque non

superiore ai 15 anni. In quest'ultimo caso, le parti concordano fin da subito che, a partire dal decimo anno e in deroga all'articolo 7, il canone raggiunto al nono anno in forza degli adeguamenti previsti all'articolo 7 verrà incrementato ogni due anni, fino alla scadenza del contratto, nella misura di 1 €/p.m.

3. La mancata esecuzione da parte dell'affittuario degli interventi di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nei termini previsti dal cronoprogramma, comporterà il diritto delle Fondazioni ad avvalersi della risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ., anche in deroga all'art.5 Legge 203/1982 e all'art.11 D. Lgs n. 150/2011 (già art. 46 L. 203/1982). In tale ipotesi, ai sensi dell'art. 1382 c.c., l'affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale in favore delle Fondazioni per un importo equivalente al costo degli interventi non eseguiti, fatta salva la risarcibilità del maggior danno.

4. Per tutto quanto non espressamente previsto e derogato dal presente articolo, si rimanda a quanto previsto nella Parte 1 del presente Verbale di Accordo.

Milano, li

Letto, confermato e sottoscritto

Fondazione Sviluppo Ca' Granda

Dott. Achille Lanzarini

Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico

Dott.ssa Simona Giroldi

Associazione Proprietà Fondiaria delle province di Milano, Lodi e Monza Brianza

Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria

Geom. Antonio Oliva

Federazione Interprovinciale Coltivatori Diretti di Milano Lodi e Monza Brianza,

Sig. xx

Confagricoltura di Milano, Lodi e Monza Brianza

Sig. xx

Confederazione Italiana Agricoltori di Milano, Lodi e Monza Brianza

Sig. xx

Copagri Lombardia

Sig. xx