



Il Consiglio di Amministrazione

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 183

SEDUTA DEL 20-12-2021

Presidente: Marco Giachetti

Consiglieri: Dorina Bianchi
Franco Dalla Sega
Carmelo Ferraro (assente)
Patrizia Marzorati
Nicola Pecchiari
Daniela Restelli
Armando Vagliati

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

Oggetto: APPROVAZIONE DELL'ACCORDO COLLETTIVO PER LA STIPULAZIONE DI CONTRATTI AGRARI UBICATI NELLE PROVINCE DI MILANO, LODI, MONZA-BRIANZA, PAVIA, MANTOVA, NOVARA, COMO, LECCO E VARESE CON VALIDITA' FINO AL 10 NOVEMBRE 2024.

Su proposta del Direttore Generale: dott. Ezio Belleri

Con il parere favorevole del:

Direttore Amministrativo: dott. Fabio Agrò

Responsabile della U.O.C. Economico Finanziaria: dott. Roberto Alberti

L'atto si compone di n. 12 pagine di cui n. 8 pagine di allegati parte integrante

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

[Atti n. 1.6.02/2021-14]

Pratica trattata dalla Dott.ssa Angela Vita



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO:

- che a far data dal 1 febbraio 2015, Fondazione IRCCS ha apportato a Fondazione Sviluppo Ca' Granda (ora, Fondazione Patrimonio Ca' Granda, *breviter*, Fondazione Patrimonio) il diritto di usufrutto sui terreni del "Patrimonio Campagna" rimandando a successivi atti l'apporto dei fabbricati e dei fondi rustici per i quali non sussistevano gli elementi formali e di certezza necessari al trasferimento (delibera consiliare n. 168 del 17 dicembre 2014 e atto a rogito notaio Debora Ferro di Milano del 17/12/2014 rep. n. 710/353, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 12/01/2015 n. 619 serie 1T);
- che ad oggi non è stato ancora completato l'apporto dei fabbricati oggetto di diversi contratti agrari per i quali Fondazione IRCCS e Fondazione Patrimonio sono contitolari;

CONSIDERATO:

- che l'art. 6 del d. lgs. 18 maggio 2001, n. 228 stabilisce che i terreni di proprietà pubblica devono essere concessi ai coltivatori diretti mediante licitazione privata o trattativa privata, in deroga alla norma contabilistica, che prevede l'esperimento di pubblici incanti;
- che l'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203 consente di stipulare con le organizzazioni professionali agricole degli accordi collettivi in materia di contratti agrari, che fissino le principali condizioni contrattuali;

RICHIAMATE le seguenti deliberazioni:

- n. 195 del 23/7/2015, ad oggetto: *"Regolamento per l'affidamento di contratti di locazione e/o affitto"*;
- n. 105 del 28 settembre 2018, ad oggetto: *"Approvazione Accordo Quadro per la stipulazione dei contratti di affitto aventi ad oggetto fondi rustici caratterizzati da scarsa consistenza del terreno e dalla mancanza di un proprio centro aziendale"*
- n. 155 del 27 settembre 2018, ad 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 2018/2018 – 2020/2021"*;

ATTESO che gli Accordi di cui alle deliberazioni predette sono nel frattempo scaduti;

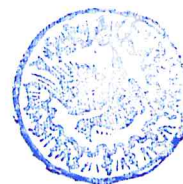
PRESO ATTO che Fondazione Patrimonio ha svolto numerosi incontri con le Organizzazioni Professionali di categoria e che con Deliberazione n. 86 del 2 dicembre 2021 ha approvato la proposta di *"Accordo Collettivo in materia di contratti agrari con le Organizzazioni Professionali Agricole"* per tutti i poderi ubicati nelle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia, Mantova, Novara, Como, Lecco e Varese fino al 10 novembre 2024, che ricomprende tutte le tipologie contrattuali oggetto dei precedenti accordi e che prevede i seguenti principali obblighi per il conduttore:



| | |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Durata | 15 anni <i>In caso di significativi miglioramenti a spese del conduttore: estensione fino a un massimo di 6 anni.</i> |
| Canone poderi <i>Fittabili*</i> | – Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia e Mantova: 51,50 €/p.m. – Varese: 20,00 €/p.m. – Novara: 36,00 €/p.m. <i>In caso di poderi con superficie di terreni asciutti, con pioppicoltura o boscati maggiore del 15%: 28 €/p.m. per asciutti e pioppicoltura; stima valore capitale legnoso retribibile per i boschi.</i> |
| Canone poderi <i>Precari*</i> | – Milano, Lodi, Monza-Brianza e Pavia: 51,50 €/p.m. per seminativi irrigui e 28,00 €/p.m. per seminativi asciutti – Varese: 20,00 €/p.m. – Como e Lecco: 25,00 €/p.m. <i>In caso di poderi con superficie boscata maggiore del 15%: stima valore capitale legnoso retribibile</i> |
| Canone poderi <i>Atipici</i> | Pari all'ultima annualità dell'ultimo contratto, se maggiore di 51,50 €/p.m. |
| Aggiornamento canone | Applicazione dei coefficienti determinati dalla commissione provinciale <i>ex lege</i> . <i>In caso di estensione contrattuale: incremento minimo annuo di 0,5 €/p.m. sugli anni interessati.</i> |
| Manutenzioni | Manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamenti normativi. <i>In caso di fabbricati privi di funzionalità: conservazione strutturale e decoro architettonico.</i> |
| Miglioramenti | Rinuncia a qualsivoglia indennizzo. |
| Fertilità | Conservazione della qualità del suolo e in particolare della sostanza organica. |
| Terreni edificabili | Riconsegna anticipata a richiesta della Fondazione con rinuncia a qualsiasi indennità, <i>applicabile fino al 20% del potere solo nel caso di Fittabili e di Precari maggiori di 30 ettari.</i> |
| Assicurazione | Polizza All Risks per danni agli immobili e RCT per danni a terzi |

RITENUTE vantaggiose per la Fondazione IRCCS le condizioni negoziate da Fondazione Patrimonio e di approvare pertanto l'Accordo Collettivo predetto, in quanto lo stesso:

- assicura canoni in linea con i valori di mercato nel rispetto dei principi di trasparenza, parità ed equità di trattamento, perché prevede condizioni negoziate con le organizzazioni professionali agricole uguali per tutti e, in conformità al dettato costituzionale, l'incentivazione della coltivazione diretta, grazie alla concertazione del canone e della durata, garantendo la continuità aziendale;
- permette la deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari che prevedono *inter alia*: gli oneri di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo a carico della proprietà; l'indennizzo al conduttore che realizza miglioramenti fondiari; l'indennizzo al conduttore in caso di vendita di terreno edificabile; il diritto del conduttore al recesso.



Il Consiglio di Amministrazione

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

PREVIA VOTAZIONE resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 7 voti favorevoli su n. 7 votanti;

Per le motivazioni sopra esposte,

DELIBERA

1. di prendere atto e di ritenere vantaggiose per la Fondazione IRCCS le condizioni contrattuali in materia di contratti agrari, negoziate da Fondazione Patrimonio con le Organizzazioni Professionali agricole;
2. di approvare la proposta di accordo collettivo con le Organizzazioni Professionali agricole in materia di contratti agrari, con validità fino al 10 novembre 2024 per tutti i fondi rustici della Fondazione ubicati nelle provincie di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia, Mantova, Novara, Como, Lecco e Varese;
3. di demandare al Direttore Generale la sottoscrizione dell'Accordo predetto che, allegato al presente provvedimento, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
4. di trasmettere copia del presente provvedimento alla Fondazione Patrimonio Ca' Granda, per i successivi adempimenti;
5. 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 20 DIC. 2021 AL N. 183





ACCORDO COLLETTIVO

- **Fondazione Patrimonio 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 con deliberazione consiliare n. ____ del ____/____/____, di seguito anche solo come "Fondazione Patrimonio", 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. xx, a ciò autorizzato con deliberazione consiliare n. ____ del ____/____/____, 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 Patrimonio e Fondazione IRCCS di seguito congiuntamente indicate anche come "Fondazioni".

e

- **Organizzazione Professionale xx**, con sede a xx, Via xx n. xx, nella persona del Presidente, Sig. xx;
- **Organizzazione Professionale xx**, con sede a xx, Via xx n. xx, nella persona del Presidente, Sig. xx;
- **Organizzazione Professionale xx**, con sede a xx, Via xx n. xx, nella persona del Presidente, Sig. xx;

Fondazione Patrimonio, Fondazione IRCCS e le Organizzazioni Professionali Agricole sopra indicate, di seguito congiuntamente indicate come "Parti".

Premesso

- che Fondazione IRCCS, a far tempo dal 1/2/2015, ha apportato a Fondazione Patrimonio il diritto di usufrutto trentennale del proprio patrimonio rurale, fatta eccezione per alcuni immobili - costituiti quasi integralmente da fabbricati - il cui apporto è ancora in corso di perfezionamento.

Tutto ciò premesso,

tra le Parti, come sopra rappresentate,

si conviene e si stipula il presente Accordo Collettivo

Articolo 1 – Premesse

1. Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente Accordo Collettivo (di seguito "Accordo")

TITOLO I – ACCORDO COLLETTIVO

Articolo 2 – Oggetto

1. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente Accordo è relativo ai fondi rustici di proprietà della Fondazione IRCCS ubicati nelle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza, Pavia, Mantova, Novara, Como, Lecco e Varese.

2. I fondi rustici si distinguono nelle seguenti tipologie:
 - a) Precario: podere privo di centro aziendale;
 - b) Fittabile: podere dotato di centro aziendale con superficie maggiore di 10 ettari;
 - c) Atipico: podere dotato di centro aziendale con superficie minore di 10 ettari oppure con indirizzo florovivaistico.
3. I fondi rustici oggetto del contratto di affitto agrario sono costituiti a titolo esemplificativo e non esaustivo da: terreni, fabbricati, manufatti idrici, canali, strade poderali, fabbricati di campagna etc. Si definisce centro aziendale l'insieme di fabbricati asserviti ai terreni ad uso abitativo e/o strumentale.

Articolo 3 – Obbligo di applicazione

1. Le Parti 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 le organizzazioni professionali la loro assistenza ad associati che non intendano aderire a quanto qui previsto.
2. Quando ricorrano speciali ed eccezionali circostanze che non siano disciplinate dalle condizioni del presente Accordo oppure che non ne permettano l'applicabilità anche parziale, le Parti possono derogare al presente Accordo, stipulando specifici contratti di affitto ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, previa approvazione del Consiglio di Amministrazione delle Fondazioni e dell'organizzazione professionale interessata.

Articolo 4 – Periodo di validità

1. Il presente Accordo è valido fino al 10/11/2024.
2. Quando al termine del periodo di validità non intervenga la sottoscrizione di un nuovo Accordo, è possibile applicare le condizioni definite dal presente Accordo nella stipula di specifici contratti di affitto ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982, previa approvazione del Consiglio di Amministrazione delle Fondazioni e dell'organizzazione professionale interessata.

TITOLO II – CONTRATTO DI AFFITTO

Articolo 5 – Affidamento

1. Le Fondazioni affidano i contratti di affitto dei fondi rustici ai sensi del Regolamento interno approvato dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

Articolo 6 – Durata

1. La durata del contratto è stabilita in anni 15.
2. La durata del contratto potrà essere estesa fino a un massimo di 6 anni, a insindacabile giudizio delle Fondazioni, qualora l'Affittuario si renda disponibile a eseguire miglioramenti fondiari a sua cura e spese. Sono escluse le opere di cui al successivo articolo 9.
3. L'Affittuario rinuncia alla facoltà di anticipato recesso del contratto.

Articolo 7 – Canone

1. Ai fondi Fittabili si applicherà il seguente canone:
 - Milano, Lodi, Monza e Brianza, Pavia, Mantova: 51,50 €/p.m.*
 - Varese: 20,00 €/p.m.**
 - Novara: 36,00 €/p.m.**

**Quando la superficie composta da terreni seminativi asciutti, con pioppicoltura o boscati è superiore al 15% del totale, si applicherà ai terreni seminativi asciutti o con pioppicoltura un canone di 28 €/p.m. e ai terreni boscati un canone da stimarsi in base alle caratteristiche specifiche degli stessi.*

***Quando la superficie composta da terreni boscati è superiore al 15% del totale, si applicherà un canone da stimarsi in base alle caratteristiche specifiche degli stessi.*

2. Ai fondi Precari si applicherà il seguente canone:

- Milano, Lodi, Monza e Brianza, Pavia: seminativi irrigui 51,50 €/p.m.; seminativi asciutti 28,00 €/p.m.*
- Varese: 20,00 €/p.m.*
- Como, Lecco: 25,00 €/p.m.*

**Quando la superficie composta da terreni boscati è superiore al 15% del totale, si applicherà un canone da stimarsi in base alle caratteristiche specifiche degli stessi.*

3. Ai fondi Atipici si applicherà un canone pari all'ultima annualità del precedente contratto, a condizione che sia superiore al valore di 51,50 €/p.m..
4. Il canone di cui ai precedenti commi sarà adeguato annualmente, solo in caso di aumento, ai sensi dell'art. 10 L. 203/1952. In caso di estensione contrattuale di cui all'articolo 6 comma 2, l'adeguamento annuale del canone per gli anni aggiuntivi non potrà essere inferiore a 0,50 €/p.m..

Articolo 8 – Pagamento del canone

1. Il pagamento del canone annuale di affitto dovrà essere effettuato:
 - a) Fittabili: tre rate posticipate, di pari importo, scadenti rispettivamente il 30 aprile, il 31 agosto ed il 10 novembre di ciascuna annata agraria;
 - b) Precari e Atipici: unica soluzione, in via anticipata, entro l'11 novembre di ciascuna annata agraria.
2. 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 ha la facoltà di selezionare gli edifici del centro aziendale ritenuti funzionali all'attività agricola, soggetti agli obblighi manutentivi di cui al successivo comma, e quelli non funzionali, per i quali dovrà provvedere alla conservazione strutturale e al decoro architettonico, impegnandosi a non utilizzarli e interdirne l'accesso. In caso di necessità dei fabbricati ritenuti non funzionali, l'Affittuario dovrà darne comunicazione scritta alle Fondazioni, assumendosi contestualmente gli obblighi di cui al successivo comma.
2. L'Affittuario si obbliga a eseguire sui beni costituenti il fondo rustico oggetto del contratto di affitto - fatta eccezione per i fabbricati ritenuti non funzionali di cui al precedente comma - le riparazioni, le manutenzioni ordinarie e straordinarie e gli adeguamenti alle vigenti o emanande norme, ivi comprese quelle tecnico-igienico-sanitarie e di sicurezza sul lavoro.
3. Nel caso in cui venga concessa la possibilità all'Affittuario, in via del tutto eccezionale e a insindacabile giudizio delle Fondazioni, di realizzare nel corso di un nuovo contratto eventuali mancate manutenzioni rilevate al termine del precedente contratto, l'Affittuario potrà proporre opere alternative di miglioramento fondiario che dovranno essere approvate a insindacabile giudizio della Fondazione.

4. L'Affittuario esonera le Fondazioni:
 - a) da ogni onere manutentivo, anche di natura straordinaria, e da ogni obbligo di riparazione e adeguamento normativo;
 - b) 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;
 - c) da qualsivoglia responsabilità comunque connessa a fatti di terzi e/o eventi naturali che comunque limitino o pregiudichino il godimento dei beni affittati.
5. L'Affittuario effettuerà a sua cura e spese, rinunciando a qualsivoglia rimborso e/o indennizzo, gli interventi di cui ai precedenti commi, con esclusione degli interventi resi necessari da terremoti e trombe d'aria.
6. 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 Legge 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.

Articolo 10 – Esecuzione lavori

1. L'Affittuario si obbliga a realizzare gli interventi di cui all'articolo 9 e gli eventuali miglioramenti fondiari previa approvazione scritta delle Fondazioni e in conformità alle autorizzazioni e/o concessioni degli enti preposti dallo stesso preventivamente acquisite, alla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro e di previdenza sociale di cui al D.Lgs. 81/08 e dotandosi di adeguata copertura assicurativa per i danni da responsabilità civile. A lavori ultimati, l'Affittuario dovrà consegnare alle Fondazioni copia cartacea e digitale di tutta la documentazione inerente i lavori. Ogni spesa connessa all'esecuzione dei lavori, inclusi gli aggiornamenti catastali e/o urbanistici, saranno ad esclusivo carico dell'Affittuario.
2. L'Affittuario esonera le Fondazioni da tutti gli oneri che possano essere accollati alle stesse in dipendenza dall'autorizzazione rilasciata e da qualsiasi responsabilità da danni derivanti dai lavori che potessero essere comunque ed a chiunque causati, anche a terzi, in dipendenza da quanto autorizzato.
3. Le Fondazioni potranno imporre ulteriori prescrizioni qualora risultassero necessarie per l'intervento specifico.

Articolo 11 – Gestione dei terreni e indirizzo produttivo

1. L'Affittuario dovrà garantire una gestione dei terreni che non sia causa di degrado della qualità del suolo e, in particolare, della sostanza organica.
2. L'Affittuario dovrà rispettare, per tutta la durata del contratto, l'indirizzo produttivo praticato al momento della firma del contratto, salvo autorizzazione in forma scritta delle Fondazioni. 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).

Articolo 12 – Impianti di pioppi

1. L'Affittuario è esonerato dall'obbligo di impiantare pioppi, fatti salvi eventuali obblighi imposti dagli enti territoriali competenti, ed è autorizzato a effettuare, a proprie cura e spese, nuovi impianti di pioppo 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 competenti.

2. Alla scadenza del contratto di affitto, sarà facoltà della Fondazione chiedere all'Affittuario di procedere al taglio dei pioppi eventualmente presenti sul fondo o, in alternativa, di acquisirli in tutto o in parte corrispondendo un equo indennizzo.
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 e di ogni altra essenza arborea e/o arbustiva.

Articolo 13 – Riconsegna anticipata

1. L'Affittuario di un fondo Fittabile, o Precario di dimensione uguale o superiore a 30 ettari, si obbliga alla riconsegna anticipata di immobili oggetto del contratto di affitto nei seguenti casi:
 - a) terreni e/o fabbricati che al momento della sottoscrizione del contratto hanno una destinazione urbanistica diversa da quella agricola, anche in assenza di una concessione edilizia. Il predetto rilascio dovrà essere richiesto in forma scritta dalle Fondazioni e dovrà essere realizzato dall'Affittuario al termine dell'annata agraria vigente con rinuncia a qualsivoglia indennità.
 - b) terreni e/o fabbricati che dovessero mutare la destinazione urbanistica agricola, anche in assenza di una concessione edilizia, oppure che possano essere interessati da variante urbanistica per espansione produttiva ai sensi dell'art. 97 (in particolare commi 1 e 5bis) L.R. 12/2005 e dell'art. 5 comma 4 L.R. 31/2014. Il predetto rilascio dovrà essere richiesto in forma scritta dalle Fondazioni e dovrà realizzarsi al termine dell'annata agraria vigente. Qualora la superficie interessata dalla riconsegna non superi il 20% di quella oggetto del contratto, l'Affittuario rinuncia a qualsivoglia indennità, ivi compresa quella di cui all'art. 50 Legge 203/1982.
2. L'Affittuario di un fondo Precario di dimensione inferiore a 30 ettari o Atipico si obbliga alla riconsegna anticipata dei terreni e/o dei fabbricati, in tutto o in parte, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica presente o futura. Il predetto rilascio dovrà essere richiesto in forma scritta dalle Fondazioni con un preavviso non inferiore a 90 giorni e dovrà essere realizzato dall'Affittuario al termine del preavviso con rinuncia a qualsivoglia indennità, ivi compresa quella di cui all'art. 50 Legge 203/1982 in caso di anticipata riconsegna di terreni con destinazione urbanistica diversa da quella agricola, fatti salvi gli eventuali frutti pendenti al momento del rilascio.

Articolo 14 – 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.

Articolo 15 – Subaffitto, cessione del contratto e delle quote societarie

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 comodato o contratto di sorta, per nessun titolo o ragione.
2. L'Affittuario non potrà modificare la compagine societaria, anche mediante cessione totale o parziale delle quote societarie, salvo autorizzazione scritta e a insindacabile giudizio della Fondazione.
3. 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; in ogni caso l'Affittuario potrà assegnare a ogni dipendente una sola unità immobiliare. Il tutto fatte salve eventuali deroghe accordate per iscritto dalle Fondazioni.

4. 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).

Articolo 16 – 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 sparghi, 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.

Articolo 17 – Aggiornamenti catastali

1. L'Affittuario si impegna all'esecuzione, a propria cura e spese e con rinuncia a qualsivoglia indennità e/o rimborso, degli eventuali 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.

Articolo 18 – 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 fidejussione 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. La cauzione non potrà essere imputata a pagamento dei canoni di affitto.

Articolo 19 - Polizze assicurative

1. L'Affittuario si obbliga a stipulare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto, le seguenti coperture assicurative con primarie compagnie di assicurazione, impegnandosi a mantenerle attive per tutta la durata del contratto e a trasmettere annualmente alla Fondazione copia delle relative quietanze, anche in assenza di specifica richiesta:
 - a) una polizza "All Risks", per i danni materiali e diretti causati agl'immobili oggetto del contratto nonché al contenuto di proprietà delle Fondazioni/Affittuario, con massimali adeguati; la polizza dovrà prevedere la propria operatività, a titolo esemplificativo e non limitativo, anche per i danni derivanti da incendio, spargimento d'acqua, eventi atmosferici, inondazioni, alluvioni, eventi socio-politici, sovraccarico neve e/o ghiaccio, grandine, allagamenti, etc.
 - b) una polizza assicurativa a garanzia della Responsabilità civile verso terzi ("RCT"), per danni (morte, lesioni personali e danni a cose) a Terzi, ivi comprese le Fondazioni, con un massimale non inferiore ad € 3.000.000 per sinistro e periodo assicurativo, in conseguenza a fatti verificatisi in relazione alle attività svolte negli immobili oggetto del contratto; la polizza dovrà prevedere la propria operatività, a titolo esemplificativo e non limitativo, anche per i danni da interruzione di attività, i danni derivanti da incendio e spargimento d'acqua, inquinamento accidentale, proprietà/conduzione/locazione e uso di fabbricati e/o

macchinari, RC personale dipendenti e collaboratori, committenza di lavori, servizi e forniture, danni a cose sulle quali e nelle quali si svolge l'attività assicurata etc.

Articolo 20 – Accesso agli immobili

1. L'Affittuario si impegna ad acconsentire alla Fondazione e/o a persone dalla stessa delegate di accedere agli immobili oggetto del contratto al fine di effettuare i rilievi geognostici e topografici e, in generale, qualsiasi rilievo d'ordine tecnico, con esonero da ogni responsabilità per i danni che potessero essere arrecati alle colture in atto.

Articolo 21 – Vincoli e/o limitazioni a carico delle Fondazioni

1. L'Affittuario non potrà assumere impegni che comportino vincoli e/o limitazioni a carico delle Fondazioni successivi alla scadenza del contratto, salvo autorizzazione scritta e a insindacabile giudizio delle Fondazioni.

Articolo 22 – Rinuncia agli artt. 16 e 17 della legge 203/1982

1. L'Affittuario rinuncia espressamente ad avvalersi degli artt. 16 e 17 della legge 203/1982.
2. L'effettuazione di miglioramenti, addizioni e trasformazioni fondiari 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. In ogni caso, anche in presenza del consenso scritto delle Fondazioni, nulla sarà dovuto dalle stesse all'Affittuario a titolo di indennità e/o rimborso, rinunciando inoltre quest'ultimo ad avvalersi di ogni ipotetico diritto di ritenzione ai sensi dell'articolo 20 della Legge 203/1982.

Articolo 23 – D.lgs. 231/2001 e Codice Etico

1. L'Affittuario si impegna a rispettare le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 e successive integrazioni, nonché al Codice Etico della Fondazione.

Articolo 24 – 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.

Milano, li ____/____/____.

Letto, confermato e sottoscritto.

Fondazione Patrimonio Ca' Granda

(Achille Lanzarini)

Fondazione IRCCS Ca' Granda Ospedale Maggiore

Policlinico

(xx)

Associazione Proprietà Fondiaria delle province di Milano,

Lodi e Monza Brianza

(Antonio Oliva)

Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria

(Antonio Oliva)

Organizzazione Professionale xx

(xx)

Organizzazione Professionale xx

(xx)
