



Regolamento per la gestione e l'affidamento degli affitti dei terreni agricoli di proprietà del CREA

Approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione 121-2025 del 29 ottobre 2025

Articolo 1 - Ambito di Applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di gestione, affidamento degli affitti dei terreni agricoli di proprietà del CREA, nel rispetto:

- a) della L. 203/1982 (norme sui contratti agrari);
- b) del D.Lgs. 228/2001 (orientamento e modernizzazione dell'agricoltura);
- c) del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) per i principi di trasparenza e pubblicità;
- d) dello Statuto CREA e degli ulteriori Regolamenti dell'Ente.

I terreni di proprietà del CREA costituiscono parte integrante del patrimonio immobiliare dell'Ente, regolarmente iscritti in bilancio e possono essere:

- gestiti direttamente per fini di ricerca, sperimentazione, dimostrazione o produzione agricola;
- concessi in affitto a terzi, in deroga alle disposizioni vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'articolo 45, comma 3, della Legge 3 maggio 1982, n. 203.

Articolo 2 – Finalità degli affitti dei terreni di proprietà del CREA

1. L'affitto dei terreni agricoli di proprietà del CREA è finalizzato a garantire una gestione razionale e sostenibile del patrimonio fondiario dell'Ente, in coerenza con le sue finalità istituzionali e scientifiche. In particolare, l'affitto in deroga persegue i seguenti obiettivi:

- sostegno alla ricerca e alla sperimentazione, favorendo la compatibilità tra le attività produttive affidate in gestione e le esigenze scientifiche delle strutture di ricerca;
- valorizzazione produttiva del patrimonio agricolo dell'Ente, mediante l'assegnazione dei terreni a soggetti idonei che ne assicurino l'uso agricolo conforme alle buone pratiche agronomiche e ambientali;
- manutenzione e conservazione agronomica dei terreni, assicurando la rotazione delle colture, il mantenimento della fertilità del suolo e la prevenzione del degrado ambientale;
- rientro delle risorse nel sistema CREA, destinando i proventi degli affitti alla manutenzione, al miglioramento fondiario e al sostegno delle attività istituzionali delle strutture di ricerca;
- efficienza economica e trasparenza gestionale, mediante l'applicazione di canoni congrui, determinati secondo criteri di mercato e nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica previste dalla normativa vigente.

2. Gli affitti devono in ogni caso garantire la piena compatibilità con gli obiettivi scientifici, ambientali e di tutela del territorio perseguiti dal CREA, evitando ogni forma di utilizzo non agricolo o in contrasto con le finalità pubbliche dell'Ente.

Articolo 3 – Elenco dei terreni e stima dei canoni

1. Presso l'Ufficio Patrimonio è istituito e conservato il Registro dei terreni agricoli di proprietà del CREA, nel quale sono riportati, per ciascuna struttura di ricerca:

- a) la superficie, le particelle catastali, le colture in atto, lo stato d'uso e gli eventuali vincoli;
- b) la presenza di fabbricati e relative pertinenze;
- c) eventuali contratti o concessioni pregresse;
- d) la destinazione e le modalità di utilizzo dei terreni.

2. Entro il 31 ottobre di ogni anno, in coincidenza con la chiusura dell'annata agraria, il Direttore di ciascuna struttura provvede ad aggiornare e convalidare i dati contenuti nel Registro relativo alle aziende assegnate, assicurandone la completezza, la corrispondenza allo stato di fatto e l'attualità.
3. Nella medesima fase, il Direttore della struttura individua, tra i terreni di proprietà dell'Ente assegnati alla struttura medesima, quelli che in relazione alla programmazione scientifica e ai progetti di ricerca in corso o previsti nel medio periodo risultano temporaneamente non funzionali alle attività istituzionali. Tali terreni possono essere proposti per l'affitto ai fini della valorizzazione del patrimonio dell'Ente e nel rispetto dell'interesse pubblico generale. Il Direttore della struttura predisponde allo scopo una relazione motivata, da trasmettere all'Ufficio Patrimonio.
4. La facoltà riconosciuta al Direttore della struttura di proporre terreni in affitto deve essere esercitata nel quadro della programmazione scientifica e gestionale della struttura stessa. In particolare: possono essere considerati non funzionali alle attività di ricerca e sperimentazione quei terreni di proprietà dell'Ente che, per caratteristiche colturali, collocazione o mutate esigenze progettuali, non risultino temporaneamente necessari allo svolgimento dei programmi di ricerca in corso o pianificati nel medio periodo; la valutazione temporanea di non funzionalità deve essere motivata con riferimento agli indirizzi di medio periodo della struttura, alla pianificazione delle attività sperimentali e alle esigenze logistiche e produttive delle aziende assegnate; la proposta di messa a disposizione per l'affitto ha carattere limitato nel tempo e deve essere coerente con la strategia di valorizzazione del patrimonio fondiario del CREA, nel rispetto delle finalità istituzionali e della prevalenza dell'interesse pubblico.
5. Previa istruttoria dell'Ufficio Patrimonio, il Direttore Generale, sentito il Direttore Tecnico Scientifico, sottopone al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione l'elenco dei terreni agricoli resi disponibili da destinare alla locazione per la nuova annata agraria.
6. Il Direttore della struttura può procedere autonomamente all'affitto dei terreni di proprietà dell'Ente solo qualora le superfici da concedere in affitto siano inferiori al 35% della dotazione aziendale complessiva assegnata alla struttura (inclusa quella già locata), e il contratto abbia durata stagionale non superiore a un anno.
7. Eventuali fabbricati in precarie condizioni manutentive, non scorporabili territorialmente dal compendio aziendale che si intende locare, devono essere inclusi nel contratto con esplicita indicazione dello stato di fatto. Nei casi di fabbricati non più utilizzabili il Direttore della struttura comunicherà all'Ufficio Patrimonio la necessità di aggiornare i dati catastali come edifici collabenti.
8. I canoni di affitto sono determinati sulla base di perizie di stima redatte, in via ordinaria, da ISMEA, quale ente pubblico economico di riferimento per il settore agricolo o, ove necessario, da periti iscritti agli albi professionali competenti; in questo caso, la perizia deve assumere la forma di perizia giurata.

Articolo 4 – Tempistica e coordinamento con l'annata agraria

1. L'avvio delle procedure di affitto dei terreni agricoli di proprietà dell'Ente deve essere pianificato in coerenza con la programmazione scientifica e gestionale delle strutture di ricerca e con il ciclo dell'annata agraria, che decorre dal 1° novembre al 31 ottobre dell'anno successivo. Le procedure devono garantire la continuità delle attività di ricerca e la valorizzazione del patrimonio fondiario.
2. In via ordinaria, le attività preparatorie (aggiornamento del Registro, individuazione dei terreni e relazione motivata) si concludono entro il 30 giugno;
3. La pubblicazione del bando pubblico dovrà avvenire entro il 30 settembre.

4. La stipula e la registrazione dei contratti di affitto devono, di norma, avvenire entro il mese di ottobre, al fine di consentire ai conduttori l'effettiva disponibilità dei terreni in tempo utile per l'avvio della campagna agraria e delle principali lavorazioni colturali.

5. Per casi eccezionali, per gli affitti di durata inferiore a un anno, il Direttore può avviare le procedure in periodi diversi, purché compatibili con le esigenze agronomiche, con le finalità di ricerca e con il principio di trasparenza e pubblicità dell'avviso.

6. In ogni caso, la pianificazione degli affitti deve tenere conto delle rotazioni colturali, delle caratteristiche aziendali e dei progetti di ricerca in corso o pianificati, assicurando la prevalenza dell'interesse scientifico e istituzionale dell'Ente rispetto a quello economico.

Articolo 5 - Procedura per l'affitto in deroga

1. Indipendentemente dalla modalità di gestione della procedura (in autonomia o previa autorizzazione), il Direttore dovrà osservare il seguente iter:

a) Avvio

Il Direttore adotta determinazione motivata (secondo lo schema allegato al presente Regolamento e parte integrante del medesimo – all. ...), includendo:

- relazione tecnico-gestionale;
- stima del canone;
- schema di bando pubblico;
- schema di contratto;
- parere dell'Amministrazione Centrale, se richiesto in base a quanto riportato nel precedente articolo 3.

b) Evidenza pubblica

Il bando, redatto secondo lo schema allegato al presente Regolamento e parte integrante del medesimo (all. ...) viene pubblicato:

- sul sito istituzionale CREA;
- su eventuali canali territoriali utili (Albo pretorio comunale, CAA, ordini professionali).

Deve indicare:

- descrizione del fondo e durata del contratto;
- canone base e modalità di pagamento (anticipato o annuale);
- obblighi del conduttore e divieti d'uso non agricolo;
- cauzione o fideiussione (30% canone annuale);
- termini per la presentazione delle offerte.

c) Aggiudicazione e stipula

- La valutazione delle offerte avviene da parte di una Commissione nominata dal Direttore e formalizzata con verbale di gara.
- Il contratto viene stipulato in forma scritta, secondo lo schema allegato al presente Regolamento e parte integrante del medesimo (all. ...) con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole riconosciute e registrato entro 10 giorni e trasmesso all'Ufficio Patrimonio.
- Deve prevedere clausole risolutive per:
 - a) inadempimento grave;

- b) uso difforme;
- c) esigenze istituzionali dell'Ente.

Articolo 6 - Gestione del Contratto

1. Al Direttore sono demandate: le verifiche periodiche sul rispetto degli obblighi contrattuali; la gestione delle entrate con il monitoraggio dei pagamenti e l'immediata comunicazione di morosità all'Ufficio Patrimonio.

2. La struttura di ricerca deve obbligatoriamente accantonare dalle entrate del contratto le seguenti quote:

- a) il 10% per tutte le spese che la stessa struttura dovrà affrontare per la gestione del contratto (perizie, incarichi a professionisti esterni, aggiornamenti catastali ecc.);
- b) il 10% da versare all'Amministrazione centrale per le varie attività di supporto fornite dagli Uffici;
- c) la restante quota dell'80% è obbligatoriamente reinvestita nelle Aziende di cui la struttura di ricerca è assegnataria per interventi di manutenzione, miglioramento, investimento, e assunzione di Operai agricoli.

Articolo 7 - Disposizioni finali

1. Alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, i contratti in corso si intendono risolti alla scadenza naturale.

Allegato A – Schema di Determinazione Direttoriale

Visto l'articolo 45, comma 3, della Legge 3 maggio 1982, n. 203, recante norme sui contratti agrari e sulle locazioni in deroga;

Visto il Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228, concernente l'orientamento e la modernizzazione del settore agricolo;

Visto il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante il nuovo Codice dei contratti pubblici;

Visto lo Statuto del CREA;

Visto il Regolamento per la gestione e l'affidamento degli affitti dei terreni agricoli di proprietà del CREA, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. ____ del ____;

Considerato che, ai sensi del suddetto Regolamento, la determinazione dei canoni di locazione deve basarsi su perizie di stima redatte, in via ordinaria, da ISMEA, quale ente pubblico economico di riferimento per il settore agricolo o, ove necessario, da periti iscritti agli albi professionali competenti;

Preso atto che la stima del canone relativo al terreno oggetto della presente procedura è stata redatta da ... in data ____, secondo i parametri di valore agricolo medio regionale;

Considerato che la locazione è coerente con la programmazione scientifica della struttura di ricerca e non pregiudica lo svolgimento delle attività di ricerca e sperimentazione in corso o previste;

Ritenuto di procedere, nel rispetto dell'interesse pubblico generale e ai fini della valorizzazione del patrimonio fondiario dell'Ente, all'affitto in deroga del terreno di proprietà sito in ____, particelle ____, per la durata di ____ anni.

se non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 3 co. 6 del Regolamento, aggiungere:

Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. ____ del ____, con la quale è stata approvata la proposta di affitto e il valore di riferimento stimato;

DETERMINA

1. di approvare il bando per l'affitto in deroga del terreno sopra indicato;
2. di fissare il canone base annuo in euro ____ (€____), secondo la stima redatta da;
3. di approvare lo schema di contratto di affitto allegato, conforme all'articolo 45, comma 3, della L. 203/1982 e al Regolamento per la gestione e l'affidamento degli affitti dei terreni agricoli di proprietà del CREA;
4. di procedere alla pubblicazione del bando nel rispetto delle norme vigenti e delle disposizioni di trasparenza;
5. di trasmettere il presente atto, per conoscenza, alla Direzione Generale e alla Direzione Tecnico Scientifica.

CONSIGLIO PER LA RICERCA IN AGRICOLTURA E L'ANALISI DELL'ECONOMIA AGRARIA (CREA)

Centro di Ricerca _____

**BANDO PUBBLICO AFFITTO IN DEROGA
DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETÀ DEL CREA**

Premessa e finalità

Il Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA) – Centro di Ricerca _____ – in esecuzione della Determinazione direttoriale n. ____ del ____,

RENDE NOTO CHE

intende procedere, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità, all'affitto in deroga, ai sensi dell'art. 45, comma 3, della Legge 3 maggio 1982, n. 203, del fondo agricolo di proprietà dell'Ente descritto al successivo punto 1.

1) Oggetto dell'affitto

Terreno agricolo di proprietà del CREA ubicato nel **Comune di** _____ (____), località _____,
identificato catastalmente come segue:

- Foglio n. _____, particelle nn. _____;
- Superficie complessiva: Ha ..__;
- Destinazione colturale attuale: _____;
- Stato d'uso: _____;
- Vincoli o servitù: _____.

Il terreno è locato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, privo di scorte vive e morte. Per l'esatta individuazione del bene fa fede la planimetria catastale allegata (Allegato 1).

2) Principali condizioni contrattuali

Natura e forma del contratto

Contratto di affitto agrario in deroga ai sensi dell'art. 45, L. 203/1982, con assistenza delle organizzazioni professionali agricole. Il contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate; le spese saranno ripartite in parti uguali tra le parti.

Durata

____ anni a decorrere dalla stipula, e comunque non anteriori alla liberazione del fondo.

Canone e pagamento

Canone annuo base determinato sulla base della perizia ISMEA o perizia giurata...

Il canone è dovuto in unica soluzione anticipata o in due rate semestrali anticipate (1/1–30/6 e 1/7–31/12).

Cauzione

È richiesta cauzione infruttifera pari al 30% del canone annuo, da versarsi prima della stipula, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

Obbligo di uso agricolo e divieti

Il conduttore deve:

- utilizzare il fondo esclusivamente per fini agricoli;
- rispettare la destinazione economica del fondo e le rotazioni colturali;
- applicare i principi di sostenibilità e condizionalità previsti nel Piano strategico della PAC;
- non subaffittare o cedere a terzi il fondo, né eseguire opere o costruzioni, anche provvisorie, senza autorizzazione scritta del CREA.

Responsabilità civile e ambientale

L'affittuario assume la qualità di custode del fondo ai sensi dell'art. 2051 c.c., ed è responsabile dei danni a persone, cose e ambiente derivanti dalla conduzione. Deve stipulare e mantenere attiva polizza di responsabilità civile con massimale minimo pari a € _____, e rispettare la normativa ambientale (D.Lgs. 152/2006). In caso di inquinamento o danni ambientali è obbligato al ripristino e risponde integralmente dei costi sostenuti dal CREA.

Clausole risolutive espresse

Il contratto si risolve di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di:

- sopraggiunte esigenze istituzionali;
- mancato o ritardato pagamento del canone;
- uso difforme o subaffitto non autorizzato;
- violazioni ambientali gravi;
- mancata ricostituzione della cauzione;
- impedimento ai controlli o inadempienze sostanziali.

Restituzione del fondo

Alla scadenza, il fondo deve essere restituito libero e pulito, con verbale di riconsegna. Eventuali danni o mancanze saranno detratti dalla cauzione o rifusi dal conduttore.

3) Requisiti di partecipazione

Possono partecipare al bando: coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP); imprese e società agricole, cooperative agricole o enti di ricerca agraria, purché in possesso dei seguenti requisiti: assenza delle cause di esclusione ex art. 80 D.Lgs. 36/2023; regolarità contributiva e fiscale (DURC); assenza di morosità o contenziosi con il CREA; rispetto della normativa in materia di sicurezza e ambiente.

4) Modalità di partecipazione e scadenze

Le domande di partecipazione al bando dovranno pervenire, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno ..., esclusivamente via PEC all'indirizzo:
indicando nell'oggetto: *"Bando affitto in deroga di terreno agricolo – Centro di _____"*

La domanda, redatta secondo il fac-simile Allegato 2, deve contenere:

- dati anagrafici e fiscali del proponente;
- dichiarazione di possesso dei requisiti;
- accettazione delle condizioni del Bando;
- offerta economica;
- copia documento d'identità del legale rappresentante.

L'invio è a totale rischio del mittente. Le domande pervenute oltre il termine o con modalità difformi non saranno ammesse.

5) Procedura di assegnazione

- L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più vantaggiosa, in termini economici e di coerenza con le finalità istituzionali del Centro.
- L'efficacia dell'aggiudicazione è subordinata alla stipula del contratto conforme all'art. 45 L. 203/1982.

6) Informativa sul trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del **Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR)**, i dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura. Titolare del trattamento: **CREA – Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria**. L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale www.crea.gov.it.

7) Pubblicità e contatti

Il presente bando è pubblicato sul **sito istituzionale del CREA** e all'**Albo online dell'Ente**. Per informazioni: _____ Centro _____ di _____ Ricerca _____



_____.@crea.gov.it

–



Responsabile del procedimento: _____

Il Direttore (*firma digitale*)

Allegati

1. Planimetria catastale del fondo
2. Fac-simile di Domanda
3. Estratto della perizia di stima del canone
4. Schema essenziale di contratto di affitto (art. 45 L. 203/1982)

FAC-SIMILE DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

per l'affitto in deroga di terreno agricolo di proprietà del CREA

(ai sensi dell'art. 45, comma 3, L. 203/1982)

Al CREA – Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA)

Centro di Ricerca _____  @crea.gov.it

Oggetto: Domanda di partecipazione al Bando per l'affitto in deroga del fondo agricolo sito in _____

Il/La sottoscritto/a:

Cognome e Nome / Denominazione: _____

Codice Fiscale / P. IVA: _____

Nato/a a: _____ **il //** _____

Residente / Sede legale in: _____

CAP: _____ **Comune:** _____ **Prov.:** _____

Telefono: _____ **PEC / e-mail:** _____

in qualità di

☐ persona fisica coltivatore diretto

☐ imprenditore agricolo professionale (IAP)

☐ società / cooperativa agricola

☐ altro soggetto (specificare) _____

CHIEDE

di partecipare al Bando per l'affitto in deroga del fondo agricolo di proprietà del CREA, sito nel Comune di _____, identificato catastalmente come segue:

- Foglio/i n. _____
- Particella/e n. _____
- Superficie complessiva Ha _____

DICHIARA, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci:

1. di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 dell'Avviso pubblico, e in particolare:
 - assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 36/2023;
 - regolarità contributiva e fiscale (DURC in corso di validità);
 - inesistenza di morosità o contenziosi con il CREA;
 - assenza di occupazioni abusive o inadempienze contrattuali verso enti pubblici;

- rispetto della normativa ambientale e di sicurezza sul lavoro;
- 2. di essere a conoscenza e di accettare integralmente le condizioni riportate nel Bando pubblico e nei relativi allegati;
- 3. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a:
 - stipulare il contratto di locazione ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982;
 - versare la cauzione infruttifera del 30% del canone annuo prima della stipula;
 - provvedere al pagamento anticipato del canone alle scadenze stabilite;
 - condurre il fondo nel rispetto dei principi di buona tecnica agraria, sostenibilità e tutela ambientale;
 - mantenere la destinazione agricola e non subaffittare né cedere a terzi;
 - stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile e ambientale con massimale minimo di € _____;
 - consentire i controlli e le ispezioni da parte del CREA;
 - restituire il fondo libero e nelle condizioni in cui è stato inizialmente affidato.

OFFERTA ECONOMICA

Canone offerto: € _____ (_____ euro/ha/anno)
in rialzo rispetto al canone base d'asta di € _____.

ALLEGATI

1. Copia documento d'identità del dichiarante in corso di validità;
2. Eventuale visura camerale / certificazione IAP o qualifica di coltivatore diretto;
3. Eventuale delega / procura (in caso di società o rappresentanza legale).

Luogo e data: _____

Firma del dichiarante:

(firma autografa o digitale)

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI (art. 13 Reg. UE 2016/679)

I dati personali forniti saranno trattati dal CREA esclusivamente per finalità connesse alla presente procedura di manifestazione di interesse e alla eventuale stipula del contratto di locazione, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza e trasparenza. Titolare del trattamento: **CREA – Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria**. L'informativa completa è disponibile sul sito www.crea.gov.it

Allegato D – Bozza di Contratto di Affitto

CONTRATTO DI AFFITTO IN DEROGA TERRENI AGRICOLI

(ai sensi dell'art. 45 L. 203/1982)

TRA

Il Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA) con sede legale in Roma – Via Navicella 2/4 – C.F. 97231970589 di seguito denominato **“Locatore”**, rappresentato dal Direttore del Centro di Ricerca _____, giusta procura

E

Il/La Sig./Società _____, C.F./P. IVA _____, con sede/residenza in _____, in qualità di ☐ coltivatore diretto ☐ IAP ☐ società/cooperativa agricola ☐ altro (_____), di seguito denominato **“Conduttore”**.

Art. 1 – Oggetto e riferimenti normativi

Il Locatore concede in affitto, e il Conduttore accetta, il fondo agricolo di proprietà del CREA, sito in Comune di _____ (____), Località _____, identificato al Catasto Terreni come segue:

- Foglio n. _____, particelle nn. _____ – superficie complessiva Ha _____;
- Stato d'uso _____; destinazione culturale _____; vincoli/servitù _____.

Il contratto di affitto è stipulato **in deroga ai contratti-tipo agrari**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45, comma 3, L. 203/1982, con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole riconosciute.

Art. 2 – Durata e immissione in possesso

Il presente contratto ha durata di ____ **anni**, con decorrenza dal // ____ al // _____. L'immissione nel possesso avverrà alla data di sottoscrizione del verbale di consegna. Eventuali proroghe dovranno essere espressamente autorizzate dal Direttore del Centro.

Art. 3 – Canone e modalità di pagamento

Il canone annuo di locazione è stabilito in € _____ (**euro** ____/**ha/anno**), determinato sulla base della perizia ISMEA/perizia giurata.

Il canone è dovuto in **pagamento anticipato**:

- ☐ in unica soluzione annuale entro il // _____; oppure
- ☐ in due rate semestrali anticipate (1 gennaio – 30 giugno / 1 luglio – 31 dicembre).

Il mancato pagamento entro **30 giorni** dalla scadenza comporta la **risoluzione di diritto** del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 4 – Cauzione

Il Conduttore versa, alla firma, cauzione infruttifera pari al 30% del canone annuo, a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni. In caso di inadempimento o danni al fondo, il CREA potrà trattenere o escutere la cauzione, che dovrà essere reintegrata entro 30 giorni.

Art. 5 – Uso del fondo e obblighi del conduttore

Il Conduttore si obbliga a:

- a) utilizzare il fondo esclusivamente per fini agricoli;
- b) adottare pratiche di buona tecnica agraria, rotazioni colturali e norme di condizionalità;
- c) rispettare la normativa ambientale, di sicurezza e fitosanitaria;
- d) mantenere le strade poderali, fossi e recinzioni in buono stato;
- e) impedire l'insorgere di servitù passive;
- f) rispettare eventuali prescrizioni del CREA connesse ad attività di ricerca o monitoraggio.

Art. 6 – Divieti

È vietato:

- subaffittare, cedere o concedere a terzi il fondo, anche parzialmente;
- mutarne la destinazione economica;
- realizzare opere o impianti senza preventiva autorizzazione scritta del CREA.

La violazione dei presenti divieti comporta la risoluzione automatica del contratto.

Art. 7 – Miglioramenti e innovazioni

Qualsiasi miglioramento o trasformazione potrà essere effettuato solo previa autorizzazione scritta del CREA e dovrà formare oggetto di specifica convenzione. In mancanza di autorizzazione, i miglioramenti resteranno acquisiti al patrimonio dell'Ente senza indennizzo.

Art. 8 – Responsabilità civile e ambientale

Il Conduttore assume la qualità di custode ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed è responsabile dei danni a persone, cose o ambiente derivanti dalla propria attività. È obbligato a stipulare e mantenere attiva polizza assicurativa RC e ambientale con massimale non inferiore a € _____. Eventuali contaminazioni o danni ambientali dovranno essere immediatamente comunicati e ripristinati a proprie spese.

Art. 9 – Controlli e ispezioni

Il CREA, tramite personale incaricato, potrà accedere al fondo per verificare lo stato dei luoghi, l'osservanza delle prescrizioni e l'eventuale compatibilità con progetti di ricerca. Il Conduttore è tenuto a collaborare e consentire l'accesso.

Art. 10 – Clausole risolutive espresse

Il contratto si risolve di diritto, ex art. 1456 c.c., nei seguenti casi:

- a) sopravvenute esigenze istituzionali;

- b) mancato o ritardato pagamento del canone;
- c) uso non agricolo o subaffitto a terzi;
- d) mancato ripristino della cauzione;
- e) violazione di obblighi ambientali o di sicurezza;
- f) impedimento ai controlli;
- g) inadempimenti gravi e reiterati.

La risoluzione comporta l'immediata restituzione del fondo e l'escussione della cauzione.

Art. 11 – Restituzione del fondo

Alla scadenza o in caso di risoluzione, il fondo dovrà essere restituito libero e in buono stato, con verbale di riconsegna redatto dalle parti. Eventuali danni saranno valutati in contraddittorio e imputati al Conduttore.

Art. 12 – Registrazione e spese

Il contratto sarà registrato presso l'Agenzia delle Entrate nei termini di legge. Le spese di registrazione e di bollo sono ripartite in parti uguali tra le parti, salvo diversa disposizione.

Art. 13 – Foro competente e rinvii

Per ogni controversia è competente il Foro di Roma, salvo i casi di giurisdizione amministrativa davanti al T.A.R. Lazio. Per quanto non previsto, si applicano la Legge 203/1982, il Codice Civile e la normativa di settore vigente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo _____, data //

Il Locatore

CREA – Centro di Ricerca _____

Il Direttore _____

Il Conduttore

Allegati:

1. Planimetria catastale del fondo
2. Perizia di stima del canone (ISMEA o perizia giurata)
3. Verbale di consegna
4. Copia polizza RC e ambientale