

CONCESSIONE IN COMODATO D'USO DI TERRENI SITI IN ZOLA PREDOSA IN

VIA MATILDE DI CANOSSA

In Esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 48 del 05/04/2023 e della Determinazione n. 225 del 22/05/2023.

TRA:

Comune di Zola Predosa (comodante), con sede legale in Piazza della Repubblica, 1, C. F. 01041340371, rappresentato da Roberto Costa nato a Bologna il 24/06/1967, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio e Responsabile Unico del Procedimento in oggetto

E

L' Azienda Agricola (comodatario):

.....

PREMESSO CHE:

- il Comune di Bologna è proprietario di un terreno sito a Zola Predosa in Via Matilde di Canossa, censito al catasto terreni del Comune di Zola Predosa al foglio 23, mappali 119, 120, 138, 178;

- il terreno in questione ha una superficie totale di Ha 04.08.97 ed è classificato dalla normativa vigente come territorio rurale, parte in ambito AVN (aree di valore naturale e ambientale) e parte in ambito ARP (ambiti ad alta vocazione produttiva agricola);

- il suddetto terreno è attualmente nella disponibilità del Comune di Zola

Predosa, giusto contratto di locazione rep. 4629 del 04/12/2019, per una durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di stipula (scad. 04/12/2025);

Evidenziata la necessità di una migliore conservazione e valorizzazione del terreno ove sono presenti i **vitigni storici**, identificato al Catasto Terreni al **Foglio 23 mappale 178** (per la parte a vigneto), nonché delle aree ad esso adiacenti (**Area sgambamento cani e Parco alberi bambini**), comprensiva di periodici interventi di manutenzione e sfalcio, nell'area a fruibilità pubblica distinta al **Foglio 23 particelle 119,138,120** e, per la parte arborata, **della particella 178**, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, per la particolarità della gestione, più confacente la fattispecie del comodato d'uso in quanto **il comodatario, a fronte del mantenimento della vigna, dovrà provvedere alla valorizzazione della stessa, alla manutenzione e sfalcio delle Aree (come sopra indicate) di fruibilità pubblica;**

Il terreno è concesso nello stato di consistenza e conservazione in cui si trova, a corpo e non a misura e ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie di mq 12.200 (che rappresenta l'estensione del terreno su cui insiste il vigneto) non comporterà alcuna variazione delle condizioni del contratto.

TUTTO CIO' PREMESSO e richiamato come parte essenziale ed integrante del presente atto tra le parti, come sopra costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBIETTIVI

Obiettivo generale della presente concessione è quello gestire e manutentare l'area adibita a vigneto (oggetto di concessione) adottando tutte le azioni necessarie ed obbligatorie prescritte nei disciplinari di settore nonché mantenere e sfalciare le aree ad esso adiacenti Area sgambamento cani e Parco alberi dei bambini (non oggetto di concessione).

Art. 2 - OGGETTO

Costituisce oggetto del Comodato d'uso il terreno sito in Via Matilde di Canossa distinto nel vigente Catasto Terreni al **Foglio 23 particella 178 per la parte su cui insiste un impianto di vigna con varietà storiche** (ad eccezione quindi della parte arborata) e definito nell'**allegato 1**.

Art. 3 - DURATA E RECESSO

La durata del Comodato d'uso avrà inizio dalla data di sottoscrizione del contratto con scadenza il 31/10/2025, al termine del quale il contratto scadrà di diritto, senza necessità di disdetta e potrà essere rinnovato, su istanza di parte da valutare in sede amministrativa, qualora il Comune di Zola Predosa si trovasse a rinnovare il contratto di locazione con il proprietario dell'Area.

Alla scadenza l'area oggetto della presente concessione tornerà nella piena disponibilità del Comune di Zola Predosa, sgombera da persona e cose, nello stato di diritto e di fatto in cui si troverà al momento, ivi comprese eventuali migliorie ed addizioni, per le quali il concessionario non avrà

diritto ad alcun indennizzo o compenso di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

Il Comodatario ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal comodato con un preavviso di mesi 6 (sei) previa comunicazione scritta al Comodante. in tal caso il Comune provvederà all'acquisizione di tutte le opere realizzate.

ART.4 - DECADENZA - REVOCA - RISOLUZIONE

La concessione potrà venir meno per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, secondo quanto previsto di seguito.

Verrà pronunciata la decadenza della concessione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di quindici giorni, nei seguenti casi:

- modifica della destinazione d'uso dell'area;
- cessione a terzi della concessione;
- ripetuta inosservanza delle disposizioni contenute nel presente contratto;

La concessione può inoltre essere revocata nei seguenti casi:

- per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- per gravi motivi di ordine pubblico;
- per il venire meno della fiducia nei confronti del Concessionario dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti e atteggiamenti incompatibili con le finalità della presente convenzione.

L'inadempienza da parte del comodatario di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà *ipso jure* la sua risoluzione.

Nessun indennizzo di sorta, ad alcun titolo, neppure sotto il profilo del rimborso spese, spetterà al concessionario in caso di decadenza, revoca o risoluzione della concessione per i motivi sopra indicati.

Art. 5 - IMPEGNI DEL COMODATARIO

Il comodatario per il godimento del terreno distinto nel vigente Catasto Terreni al Foglio 23 particella 178 (vedi allegato 1), limitatamente alla parte su cui insiste un impianto di vigneto con varietà storiche, dovrà provvedere sul lotto in concessione:

1) alla seguente **manutenzione “straordinaria”** da effettuare entro il primo anno di godimento del terreno:

- taglio ed estirpazione della ceppaia di tutte le piante arbustive ed arboree nate spontaneamente all'interno del vigneto e non tutelate dal Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato del Comune di Zola Predosa;
- eventuale ripristino della struttura di sostegno della vite deperita o danneggiata dal tempo;

2) alla seguente **manutenzione “ordinaria”** da effettuare per tutta la durata del contratto:

- sfalcio periodico dell'erba del vigneto sia sulle file sia tra le file oltre che su tutte le tare del vigneto con un numero minimo di 4 sfalci anno;
- trattamenti fitosanitari obbligatori con modalità biologiche nel vigneto da registrare in apposito quaderno di campagna da poter

	esibire in caso di controllo sia dell'ente concedente sia degli organi	
	preposti al controllo;	
	• n. 1 potatura annuale (se necessaria) della siepe a confine del lotto	
	con la via Matilde di Canossa;	
	• potatura cura e gestione del vigneto e raccolta dell'uva prodotta;	
	Tutte le spese di ordinaria manutenzione sono a carico esclusivo del	
	comodatario compresa la fornitura di acqua per la gestione del vigneto	
	(trattamenti fitosanitari, irrigazione, ecc..). E' vietata ogni tipo di	
	costruzione fissa, pena la risoluzione di diritto del contratto.	
	Sul lotto non oggetto di concessione e distinto al Foglio 23 particelle	
	119,138,120,178 per la parte arborata (vedi allegato 2), il Comodatario,	
	dovrà effettuare n. di sfalci dell'erba con rilascio in loco dell'erba	
	sminuzzata, nelle zone indicate in viola nella planimetria allegata con la	
	sola finitura con decespugliatore all'interno e nel perimetro dell'area di	
	sgambamento cani.	
	ART.6 - ISPEZIONI	
	Il Comodante potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i	
	terreni oggetto del contratto di comodato d'uso previo preavviso al	
	comodatario.	
	ART.7 - RICONSEGNA ANTICIPATA	
	Il Comodatario dovrà essere disponibile alla restituzione immediata e senza	
	preavviso, per ragioni di interesse pubblico, per cambio di destinazione,	
	per modificazioni dell'area assegnata senza che allo stesso sia dovuto alcun	

indennizzo o compenso, di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

ART.8 - DIVIETO SI SUB CONCESSIONE

E' fatto divieto al Comodatario di sub concedere, in tutto o in parte, il bene, pena la risoluzione di diritto del contratto. E' altresì fatto divieto di consentire a terzi l'utilizzo, totale o parziale, oneroso o gratuito, del bene oggetto del comodato, pena la risoluzione di diritto dello stesso.

ART.9 - MIGLIORAMENTI e MODIFICHE

Eventuali miglioramenti del terreno durante la concessione del comodato d'uso, dovranno essere preventivamente autorizzati in modo espresso dal Comune.

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dello stato dei luoghi in cui questi li ha ricevuti. L'esecuzione dei lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario. Il silenzio o l'acquiescenza del comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario.

ART.10 - RESPONSABILITA'

Il Comodatario è custode del fondo concesso.

Ai sensi dell'art. 2051 del codice civile egli esonera espressamente il

Comune da ogni responsabilità per danni a persone ed a cose anche di terzi, derivanti da ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile. A tal proposito è richiesta una polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore a € 1.000.000 (unmilione dieuro) che renda indenne il comodante da ogni responsabilità.

ART.11 - ONERI e REGISTRAZIONE

La presente concessione non comporta alcun onere economico a carico del Comune di Zola Predosa.

Il contratto di comodato, che sarà redatto in forma scritta, potrà essere registrato e le spese relative alla registrazione saranno a carico del comodatario.

ART.12 - DISPOSIZIONI FINALI

Per ogni controversia inerente il rapporto comodato è competente il Foro di Bologna.

Per tutti gli aspetti non direttamente regolamentati dal presente contratto si applicherà la normativa vigente.

ALLEGATI:

Allegato 1 : Area oggetto di concessione in comodato

Allegato 2: Area pubblica oggetto di sfalcio

Il presente atto viene sottoscritto in modalità elettronica.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO,

Zola Predosa/..../2023

Il Comune di Zola Predosa (comodante)

ROBERTO COSTA (firmato digitalmente)

Il Comodatario

Allegato 1

Area oggetto di concessione in comodato delimitata in colore rosso



Allegato 2

Area pubblica oggetto di sfalcio nelle parti colorate in viola

