



Azienda Servizi alla Persona  
Ravenna Cervia e Russi

Prot. n. **5523/16** - 6 GIU. 2016

## **AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO A SCOPO DI COLTIVAZIONE AGRICOLA DI TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA RAVENNA CERVIA E RUSSI**

In esecuzione della deliberazione C.d.A. n. 9 del 30.03.2016 e della determinazione dirigenziale n. 126 del 06.06.2016, **il giorno 12 luglio 2016, alle ore 10,00**, presso la sede operativa dell'ASP, sita in Ravenna, piazza dei Caduti per la Libertà, 21, si terrà un'asta pubblica per l'assegnazione in affitto, a scopo di coltivazione agricola, dei seguenti Fondi Rustici aventi i contratti in scadenza al 10.11.2016:

**1 - Podere Orfani 2 posto in Comune di Ravenna (Ra) Frazione San Marco, Via Sinistra Montone, censito al Catasto Terreni del comune di Ravenna Sezione di Ravenna, al foglio 191, part.275, part.205, part.51, part.50 di Ha. 12.98.89, con fabbricati collabenti ;**

**DURATA:** anni 5 **dall'11.11.2016 al 10.11.2021**

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA €. 9.740,00** da versarsi anticipatamente in due rate con scadenza il **30 Novembre** ed il **30 Giugno** di ogni anno, a partire da novembre 2016.

**2 - Podere Orfane 4 posto in Comune di Ravenna (Ra), Via Vicoli 101, censito al Catasto Terreni del comune di Ravenna Sez. di Ravenna al foglio 100, part. 57, part. 59, part. 60, di Ha. 12.43.83, senza fabbricati;**

**DURATA:** anni 5 **dall'11.11.2016 al 10.11.2021**

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA €. 10.820,00** da versarsi anticipatamente in due rate con scadenza il **30 Novembre** ed il **30 Giugno** di ogni anno, a partire da novembre 2016.

**3 - Podere Orfane 24, sito in Ravenna frazione Savio, via Orfanelle 30, censito al catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio, al foglio 64 part. 153, part. 339, part. 340, part. 414, con fabbricato rurale censito al catasto Fabbricati del Comune di Ravenna foglio 64, part. 504, di HA 6.54.21;**

**DURATA:** anni 5 **dall'11.11.2016 al 10.11.2021**

**CANONE ANNUO A BASE D'ASTA €. 4.906,58** da versarsi anticipatamente in due rate con scadenza il **30 Novembre** ed il **30 Giugno** di ogni anno, a partire da novembre 2016.

**ASP Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi**

Sede Legale: Via di Roma, n.31 - 48121 Ravenna

C.F. - P.IVA 02312680396

e-mail: [info@aspravennacerviaerussi.it](mailto:info@aspravennacerviaerussi.it) - [www.aspravennacerviaerussi.it](http://www.aspravennacerviaerussi.it)

Sede Operativa: Piazza Caduti per la Libertà, n.21 - 48121 Ravenna

Tel. 0544 249111 - Fax 0544 249149

L'affitto delle aree è effettuato a corpo e non a misura, ed è riferito allo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al momento dell'asta, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note e ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti.

Non si farà luogo ad azione, né a diminuzione del prezzo per lesione o qualsiasi errore nella descrizione del bene posto in affitto, nella indicazione delle superfici, numeri di mappa e coerenze.

Qualsiasi differenza si deve intendere espressamente accettata nella dichiarazione dell'aggiudicatario che attesta di ben conoscere gli immobili nel loro complesso e valore ed in tutte le sue parti.

L'affitto dei fondi verrà regolamentato da appositi specifici contratti i cui schemi sono allegati al presente avviso per costituirne parte integrante (Allegati 1, 2, 3).

La durata contrattuale è definita in deroga a quanto previsto dagli artt. 1 e 22 della L. 203/82, con l'assistenza delle Associazioni di categoria, come stabilito dall'art. 45 della L. 203 medesima.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L. 203/82, il canone di affitto del fondo agricolo può essere determinato liberamente dalle parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative tramite le loro organizzazioni provinciali.

Sarà cura dell'aggiudicatario fare riferimento alla propria organizzazione provinciale di appartenenza, la quale dovrà siglare il contratto per approvazione.

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche e giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la Pubblica Amministrazione, iscritte alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, in possesso della Partita IVA con riferimento alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o della zootecnia.

L'aggiudicazione avverrà a favore dei concorrenti che avranno presentato, per ciascun podere, le offerte più alte in aumento rispetto alla base d'asta in applicazione dell'art.73, lettera c) del R.D. 827/24.

La base d'asta e l'offerta sono espresse al netto di ogni onere fiscale e di ogni ulteriore onere dovuto per legge o inerente e conseguente la stipula contrattuale.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o inferiori alla base d'asta. In caso di discordanza tra l'importo in lettere ed in cifre sarà considerata valida l'indicazione più favorevole per l'Azienda.

In caso di offerte di pari importo si applicherà quanto previsto dall'art. 77 del R.D. 827/24.

L'Azienda si riserva a suo insindacabile giudizio il diritto di non aggiudicare l'asta.

Alla presente procedura si applicano le disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 4 bis della L. 203/82.

Per partecipare all'assegnazione tutti gli interessati devono presentare formale domanda secondo le seguenti modalità:

- 1. Le domande vanno presentate IMPROPROROGABILMENTE, a mezzo lettera indirizzata a AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA RAVENNA CERVIA E RUSSI – Piazza Caduti per la Libertà n. 21 - 48121 Ravenna, entro il termine delle ore 12,00 del giorno 11 LUGLIO 2016 in plico sigillato portante all'esterno la dicitura "DOMANDA DI ASSEGNAZIONE IN AFFITTO DEL FONDO RUSTICO DENOMINATO Podere \_\_\_\_\_" con indicazione del Fondo per cui si presenta offerta.**
- 2. Il plico dovrà pervenire esclusivamente per posta raccomandata, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, o mediante consegna a mano dei plichi all'Ufficio Protocollo dell'Azienda sito in Ravenna, piazza Caduti per la Libertà n. 21 - 48121 Ravenna, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dovrà contenere la domanda di assegnazione in affitto in competente bollo come da modello predisposto.**
- 3. Dovranno essere utilizzati, preferibilmente gli appositi moduli predisposti dall'Ente ed allegati al presente bando (Allegato 4).**
- 4. Per la data di ricevimento farà fede il timbro Protocollo dell'Ente in entrata, pertanto non si risponde di eventuali ritardi o disservizi dovuti al servizio di recapito.**
- 5. Per quanto non espressamente citato nel presente Avviso si farà riferimento alle norme di Legge stabilite in materia ed agli usi e consuetudini locali.**

**ASP Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi**

Sede Legale: Via di Roma, n.31 - 48121 Ravenna

C.F. - P.IVA 02312680396

e-mail: [info@aspravennacerviaerussi.it](mailto:info@aspravennacerviaerussi.it) - [www.aspravennacerviaerussi.it](http://www.aspravennacerviaerussi.it)

Sede Operativa: Piazza Caduti per la Libertà, n.21 - 48121 Ravenna

Tel. 0544 249111 - Fax 0544 249149

Il presente avviso e gli allegati sono consultabili sul sito [www.aspravennacerviaerussi.it](http://www.aspravennacerviaerussi.it) oltre che presso gli uffici dell'Azienda siti in piazza Caduti per la Libertà n. 21 - 48121 Ravenna, dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 - Tel. 0544 249111 - Fax: 0544 249149.

Il Direttore Vicario  
**Dott.ssa Silvia Micheloni**



**ASP Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi**

Sede Legale: Via di Roma, n.31 - 48121 Ravenna

C.F. - P.IVA 02312680396

e-mail: [info@aspravennacerviaerussi.it](mailto:info@aspravennacerviaerussi.it) - [www.aspravennacerviaerussi.it](http://www.aspravennacerviaerussi.it)

Sede Operativa: Piazza Caduti per la Libertà, n.21 - 48121 Ravenna

Tel. 0544 249111 - Fax 0544 249149

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO  
EX ART. 45 LEGGE N. 203/82**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di ragione e di Legge,

**TRA**

L'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi (Proprietà) con sede legale in Ravenna Via di Roma 31 - C F e P.IVA 02312680396, nella persona del Direttore Vicario Dott.ssa Silvia Micheloni nata a Ravenna il 01.12.1969, in conformità all'atto della Presidente datato 3.02.2016, prot. n. 960, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie,

**E**

L'impresa individuale con sede in Ravenna, frazione , via n. , P.iva 000, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Ravenna al nr. , qui rappresentata dal titolare Sig. , nato a ( ) il , residente a , frazione , in via n. , C.F. ;

Alla presenza dei signori:

- Sig. .... nato a ..... il 0/0/ , c.f. ....  
in rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola ..... di  
Ravenna, avente sede a , via n. ;

- Sig. ...., nato a .....(.....), il ....., c.f. ....in  
rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola  
.....di .....avente sede a , via  
.....n. ....;

che intervengono in qualità di rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole da cui le parti contraenti hanno deciso di farsi assistere, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982 e che danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il presente contratto in quanto risultano contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari locatori e degli affittuari conduttori, in conformità delle funzioni che i sopra citati Sindacati di categoria assolvono,



ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82, si conviene e stipula quanto segue:

L'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi concede in affitto, ai fini della gestione e delle responsabilità derivanti dall'uso esclusivo da parte dell'affittuario, all'impresa individuale \_\_\_\_\_, che accetta, il fondo agricolo di sua proprietà denominato **Podere Orfani 2** posto in Comune di Ravenna (Ra) Frazione San Marco, Via Argine Sinistro Montone 121, censito al Catasto Terreni del comune di Ravenna Sezione di Ravenna, al foglio 191, part.275, part.205, part.51, part.50 di Ha. 12.98.89, con fabbricati collabenti identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Fg. 191 Part. 457 per i quali è interdetto l'accesso e l'utilizzo;  
ai seguenti

### **PATTI E CONDIZIONI**

1. In deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 203/82, la durata del presente contratto di affitto è di \_\_\_\_\_ annate agricole, a partire dal 11.11.2016, pertanto al 10.11.2021 il contratto sarà risolto, senza obbligo di disdetta scritta, intendendosi detta disdetta già data ora per allora;
2. L'affitto del fondo è effettuato a corpo e non a misura, ed è riferito allo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al momento dell'asta, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note e ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti;
3. Non si farà luogo ad azione, né a diminuzione del prezzo per lesione o qualsiasi errore nella descrizione del bene posto in affitto, nella indicazione delle superfici, numeri di mappa e coerenze. Qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza, si deve intendere espressamente accettata attestando il conduttore di ben conoscere le aree agricole nel loro complesso e valore ed in tutte le sue parti, fatta salva comunque l'applicazione delle disposizioni dell'art.1538 del Codice Civile;
4. L'affittuario lascerà libero il terreno ed ogni sua pertinenza man mano che raccoglierà i prodotti relativi all'annata agraria 2020/2021, senza dare corso ad ulteriori lavori colturali;
5. Il Canone di affitto annuo, in deroga a quanto previsto dalla L. 203/82, è fissato in €.\_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00);
6. Il Canone di affitto sarà corrisposto, mediante Bonifico Bancario sul Conto Corrente presso la Cassa di Risparmio di Ravenna IBAN IT69B0627013199T20990000076 intestato all' Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi alle seguenti scadenze:
  - I Rata, pari al 50% del canone, entro il 30 Novembre di ogni anno a partire dal 30 Novembre 2016;

- II Rata, pari al 50% del canone, entro il 30 Giugno di ogni anno;
- 7. Il mancato o ritardato versamento, anche di una sola rata, potrà costituire giustificato motivo per la risoluzione anticipata del contratto in essere;
- 8. L’Affittuario non potrà sub-affittare, né parzialmente né totalmente il terreno, né cederlo a terzi, a qualsiasi titolo, pena la rescissione immediata del contratto stesso;
- 9. L’Affittuario non potrà procedere, anche se a proprie spese, ad eseguire migliorie fondiari o colturali senza l’autorizzazione scritta della proprietà. Resta fin da ora stabilito che gli eventuali lavori di miglioria fondiaria o colturale realizzati sul fondo, ancorchè eseguiti con il consenso della proprietà, salvo diversa pattuizione risultante da atto sottoscritto dalle parti, non daranno diritto ad alcun indennizzo;
- 10. L’Affittuario si impegna a coltivare il terreno in base alla buona tecnica agraria ed a mantenere in perfetta efficienza i fossi di sgrondo delle acque;
- 11. L’Affittuario si impegna a mantenere le iniziali condizioni di fertilità del fondo, anche attraverso l'utilizzo della tecnica colturale della rotazione, con il limite del rispetto della destinazione economica del bene e dell’ordinamento colturale. E’ vietato all’affittuario variare per qualsiasi ragione la qualità delle colture e/o modificare la destinazione d’uso dei terreni ed esercitare attività incompatibili con l’uso agricolo, senza il preventivo consenso dell’ Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi;
- 12. L’Affittuario dichiara di aver visionato il Fondo Agricolo di cui al presente contratto e di averlo trovato adatto all’uso convenuto, senza vizi o difetti che ne possano pregiudicare il libero godimento, e dichiara così di prenderlo in consegna ad ogni effetto con la sottoscrizione del presente contratto, costituendosi, da quel momento, custode del medesimo;
- 13. E’ fatto divieto all’Affittuario di accedere e di utilizzare in qualsiasi modo i fabbricati presenti sul fondo e meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna Fg. 191 Part. 457 e di insistere nelle sue adiacenze. La Proprietà declina fin da ora ogni responsabilità per danni a cose e persone che dovessero derivare dall’inosservanza di quanto sopra stabilito;
- 14. In caso di calamità naturali, le provvidenze previste dalle Leggi saranno totalmente a favore dell’Affittuario, pertanto non si darà corso ad alcuna riduzione del canone di affitto annuo;
- 15. Tutte le spese di conduzione, ivi comprese imposte e tasse sui redditi agrari, contributi previdenziali ed assistenziali e spese di irrigazione saranno a totale carico dell’affittuario. Le imposte e tasse fondiari sui

- redditi dominicali ed i contributi previsti dalle leggi per i Consorzi di scolo e bonifica saranno a totale carico della proprietà;
16. Per quanto non previsto nel presente atto le parti faranno riferimento alle norme di Legge ed alle consuetudini locali in materia di Affitti agrari;
  17. Alla data di riconsegna del fondo le strutture fisse asportabili, quali eventuali serre, container, strutture mobili, stazione meteorologica, pompe per irrigazione ed altre attrezzature non facenti parte delle dotazioni originarie del fondo saranno recuperate dall'affittuario. Il fondo dovrà essere restituito all'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi libero da cose, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo compenso di nessun genere ed a qualsiasi titolo;
  18. Le spese amministrative per la registrazione del presente contratto sono determinate ai sensi delle leggi vigenti e sono **a totale carico** dell'affittuario, che accetta di sostenerle.

Letto, approvato e liberamente sottoscritto in  
Ravenna, .....

Per l'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi  
Il Direttore Vicario  
Dott.ssa Silvia Micheloni

---

Per l'Affittuario

---

Il Sig. \_\_\_\_\_ quale rappresentante \_\_\_\_\_ di Ravenna ed il Sig. \_\_\_\_\_ quale rappresentante \_\_\_\_\_ di Ravenna appone la firma in calce al presente contratto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82, produce effetti in deroga alle norme in tema di durata del rapporto, entità del canone di affitto e norme sui miglioramenti fondiari. Tali deroghe sono state convenute in quanto gli interessi dei rispettivi Associati hanno trovato nell'accordo, così come stipulato, un adeguato equilibrio economico.

**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO  
EX ART. 45 LEGGE N. 203/82**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di ragione e di Legge,

**TRA**

L'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi (Proprietà) con sede legale in Ravenna Via di Roma 31 - C F e P.IVA 02312680396, nella persona del Direttore Vicario Dott.ssa Silvia Micheloni nata a Ravenna il 01.12.1969, in conformità all' atto della Presidente datato 3.02.2016, prot. n. 960, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie,

**E**

L'impresa individuale con sede in Ravenna, frazione , via n. , P.iva 000, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Ravenna al nr. , qui rappresentata dal titolare Sig. , nato a ( ) il , residente a , frazione , in via n. , C.F. ;

Alla presenza dei signori:

- Sig. .... nato a ..... il 0/0/ , c.f. ....  
in rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola ..... di  
Ravenna, avente sede a , via n. ;

- Sig. ...., nato a .....(.....), il ....., c.f. ....in  
rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola  
.....di .....avente sede a , via  
.....n. ....;

che intervengono in qualità di rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole da cui le parti contraenti hanno deciso di farsi assistere, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982 e che danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il presente contratto in quanto risultano contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari locatori e degli affittuari conduttori, in conformità delle funzioni che i sopra citati Sindacati di categoria assolvono,



ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82, si conviene e stipula quanto segue:

L'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi concede in affitto, ai fini della gestione e delle responsabilità derivanti dall'uso esclusivo da parte dell'affittuario, all'impresa individuale \_\_\_\_\_, che accetta, il fondo agricolo di sua proprietà denominato **Podere Orfane 4** posto in Comune di Ravenna (Ra), Via Vicoli 101, censito al Catasto Terreni del comune di Ravenna Sez. di Ravenna al foglio 100, part. 57, part. 59, part. 60, di Ha. 12.43.83, senza fabbricati;

ai seguenti

### **PATTI E CONDIZIONI**

1. In deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 203/82, la durata del presente contratto di affitto è di 5 annate agricole, a partire dal 11.11.2016, pertanto al 10.11.2021 il contratto sarà risolto, senza obbligo di disdetta scritta, intendendosi detta disdetta già data ora per allora;
2. L'affitto del fondo è effettuato a corpo e non a misura, ed è riferito allo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al momento dell'asta, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note e ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti;
3. Non si farà luogo ad azione, né a diminuzione del prezzo per lesione o qualsiasi errore nella descrizione del bene posto in affitto, nella indicazione delle superfici, numeri di mappa e coerenze. Qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza, si deve intendere espressamente accettata attestando il conduttore di ben conoscere le aree agricole nel loro complesso e valore ed in tutte le sue parti, fatta salva comunque l'applicazione delle disposizioni dell'art.1538 del Codice Civile;
4. L'affittuario lascerà libero il terreno ed ogni sua pertinenza man mano che raccoglierà i prodotti relativi all'annata agraria 2020/2021, senza dare corso ad ulteriori lavori colturali;
5. Il Canone di affitto annuo, in deroga a quanto previsto dalla L. 203/82, è fissato in €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_ /00);
6. Il Canone di affitto sarà corrisposto, mediante Bonifico Bancario sul Conto Corrente presso la Cassa di Risparmio di Ravenna IBAN IT69B0627013199T20990000076 intestato all' Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi alle seguenti scadenze:
  - I Rata, pari al 50% del canone, entro il 30 Novembre di ogni anno a partire dal 30 Novembre 2016;
  - II Rata, pari al 50% del canone, entro il 30 Giugno di ogni anno;

7. Il mancato o ritardato versamento, anche di una sola rata, potrà costituire giustificato motivo per la risoluzione anticipata del contratto in essere;
8. L’Affittuario non potrà sub-affittare, né parzialmente né totalmente il terreno, né cederlo a terzi, a qualsiasi titolo, pena la rescissione immediata del contratto stesso;
9. L’Affittuario non potrà procedere, anche se a proprie spese, ad eseguire migliorie fondiari o colturali senza l’autorizzazione scritta della proprietà. Resta fin da ora stabilito che gli eventuali lavori di miglioria fondiaria o colturale realizzati sul fondo, ancorchè eseguiti con il consenso della proprietà, salvo diversa pattuizione risultante da atto sottoscritto dalle parti, non daranno diritto ad alcun indennizzo;
10. L’Affittuario si impegna a coltivare il terreno in base alla buona tecnica agraria ed a mantenere in perfetta efficienza i fossi di sgrondo delle acque;
11. L’Affittuario si impegna a mantenere le iniziali condizioni di fertilità del fondo, anche attraverso l'utilizzo della tecnica colturale della rotazione, con il limite del rispetto della destinazione economica del bene e dell’ordinamento colturale. E’ vietato all’affittuario variare per qualsiasi ragione la qualità delle colture e/o modificare la destinazione d’uso dei terreni ed esercitare attività incompatibili con l’uso agricolo, senza il preventivo consenso dell’ Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi;
12. L’Affittuario dichiara di aver visionato il Fondo Agricolo di cui al presente contratto e di averlo trovato adatto all’uso convenuto, senza vizi o difetti che ne possano pregiudicare il libero godimento, e dichiara così di prenderlo in consegna ad ogni effetto con la sottoscrizione del presente contratto, costituendosi, da quel momento, custode del medesimo;
13. In caso di calamità naturali, le provvidenze previste dalle Leggi saranno totalmente a favore dell’Affittuario, pertanto non si darà corso ad alcuna riduzione del canone di affitto annuo;
14. Tutte le spese di conduzione, ivi comprese imposte e tasse sui redditi agrari, contributi previdenziali ed assistenziali e spese di irrigazione saranno a totale carico dell’affittuario. Le imposte e tasse fondiari sui redditi dominicali ed i contributi previsti dalle leggi per i Consorzi di scolo e bonifica saranno a totale carico della proprietà;
15. Per quanto non previsto nel presente atto le parti faranno riferimento alle norme di Legge ed alle consuetudini locali in materia di Affitti agrari;
16. Alla data di riconsegna del fondo le strutture fisse asportabili, quali eventuali serre, container, strutture mobili, stazione meteorologica,

pompe per irrigazione ed altre attrezzature non facenti parte delle dotazioni originarie del fondo saranno recuperate dall'affittuario. Il fondo dovrà essere restituito all'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi libero da cose, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo compenso di nessun genere ed a qualsiasi titolo;

17. Le spese amministrative per la registrazione del presente contratto sono determinate ai sensi delle leggi vigenti e sono **a totale carico** dell'affittuario, che accetta di sostenerle.

Letto, approvato e liberamente sottoscritto in  
Ravenna, .....

Per l'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi  
Il Direttore Vicario  
Dott.ssa Silvia Micheloni

---

Per l'Affittuario

---

Il Sig. \_\_\_\_\_ quale rappresentante \_\_\_\_\_ di Ravenna ed il Sig. \_\_\_\_\_ quale rappresentante \_\_\_\_\_ appone la firma in calce al presente contratto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82, produce effetti in deroga alle norme in tema di durata del rapporto, entità del canone di affitto e norme sui miglioramenti fondiari. Tali deroghe sono state convenute in quanto gli interessi dei rispettivi Associati hanno trovato nell'accordo, così come stipulato, un adeguato equilibrio economico.



**CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO  
EX ART. 45 LEGGE N. 203/82**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di ragione e di Legge,

**TRA**

L'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi (Proprietà) con sede legale in Ravenna Via di Roma 31 - C F e P.IVA 02312680396, nella persona del Direttore Vicario Dott.ssa Silvia Micheloni nata a Ravenna il 01.12.1969, in conformità all'atto della Presidente datato 3.02.2016, prot. n. 960, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie,

**E**

L'impresa individuale con sede in Ravenna, frazione , via n. , P.iva 000, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Ravenna al nr. , qui rappresentata dal titolare Sig. , nato a ( ) il , residente a , frazione , in via n. , C.F. ;

Alla presenza dei signori:

- Sig. .... nato a ..... il 0/0/ , c.f. ....  
in rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola ..... di  
Ravenna, avente sede a , via n. ;

- Sig. ...., nato a .....(.....), il ....., c.f. ....in  
rappresentanza dell'organizzazione professionale agricola  
.....di .....avente sede a , via  
.....n. ....;

che intervengono in qualità di rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole da cui le parti contraenti hanno deciso di farsi assistere, ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982 e che danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il presente contratto in quanto risultano contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari locatori e degli affittuari conduttori, in conformità delle funzioni che i sopra citati Sindacati di categoria assolvono,



ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82, si conviene e stipula quanto segue:

L'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi concede in affitto, ai fini della gestione e delle responsabilità derivanti dall'uso esclusivo da parte dell'affittuario, all'impresa individuale \_\_\_\_\_, che accetta, il fondo agricolo di sua proprietà denominato **Podere Orfane 24** posto in Comune di Ravenna (Ra) Frazione Savio, Via Orfanelle n.30, censito al Catasto Terreni del comune di Ravenna Sez. Savio al foglio 64, part.153, part.339, part. 340, part. 414, di Ha. 6.54.21, con fabbricato rurale di cui alla part. 504 del Catasto Fabbricati, ai seguenti

### **PATTI E CONDIZIONI**

1. In deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 203/82, la durata del presente contratto di affitto è di 5 annate agricole, a partire dal 11.11.2016 , pertanto al 10.11.2021 il contratto sarà risolto, senza obbligo di disdetta scritta, intendendosi detta disdetta già data ora per allora;
2. L'affitto del fondo è effettuato a corpo e non a misura, ed è riferito allo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano al momento dell'asta, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, note e ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti;
3. Non si farà luogo ad azione, né a diminuzione del prezzo per lesione o qualsiasi errore nella descrizione del bene posto in affitto, nella indicazione delle superfici, numeri di mappa e coerenze. Qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza, si deve intendere espressamente accettata attestando il conduttore di ben conoscere le aree agricole nel loro complesso e valore ed in tutte le sue parti, fatta salva comunque l'applicazione delle disposizioni dell'art.1538 del Codice Civile;
4. L'affittuario lascerà libero il terreno ed ogni sua pertinenza man mano che raccoglierà i prodotti relativi all'annata agraria 2020/2021, senza dare corso ad ulteriori lavori colturali;
5. Il Canone di affitto annuo, in deroga a quanto previsto dalla L. 203/82, è fissato in €. (euro /00);
6. Il Canone di affitto sarà corrisposto, mediante Bonifico Bancario sul Conto Corrente presso la Cassa di Risparmio di Ravenna IBAN IT69B0627013199T20990000076 intestato all' Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi alle seguenti scadenze:
  - I Rata, pari al 50% del canone, entro il 30 Novembre di ogni anno a partire dal 30 Novembre 2016;

- II Rata, pari al 50% del canone, entro il 30 Giugno di ogni anno;
- 7. Il mancato o ritardato versamento, anche di una sola rata, potrà costituire giustificato motivo per la risoluzione anticipata del contratto in essere;
- 8. L’Affittuario non potrà sub-affittare, né parzialmente né totalmente il terreno, né cederlo a terzi, a qualsiasi titolo, pena la rescissione immediata del contratto stesso;
- 9. L’Affittuario non potrà procedere, anche se a proprie spese, ad eseguire migliorie fondiari e colturali senza l’autorizzazione scritta della proprietà. Resta fin da ora stabilito che gli eventuali lavori di miglioria fondiaria o colturale realizzati sul fondo, ancorché eseguiti con il consenso della proprietà, salvo diversa pattuizione risultante da atto sottoscritto dalle parti, non daranno diritto ad alcun indennizzo;
- 10. L’Affittuario si impegna a coltivare il terreno in base alla buona tecnica agraria ed a mantenere in perfetta efficienza i fossi di sgrondo delle acque;
- 11. L’Affittuario si impegna a mantenere le iniziali condizioni di fertilità del fondo, anche attraverso l'utilizzo della tecnica colturale della rotazione, con il limite del rispetto della destinazione economica del bene e dell’ordinamento colturale. E’ vietato all’affittuario variare per qualsiasi ragione la qualità delle colture e/o modificare la destinazione d’uso dei terreni ed esercitare attività incompatibili con l’uso agricolo, senza il preventivo consenso dell’ Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi;
- 12. L’Affittuario dichiara di aver visionato il Fondo Agricolo di cui al presente contratto e di averlo trovato adatto all’uso convenuto, senza vizi o difetti che ne possano pregiudicare il libero godimento, e dichiara così di prenderlo in consegna ad ogni effetto con la sottoscrizione del presente contratto, costituendosi, da quel momento, custode del medesimo;
- 13. In caso di calamità naturali, le provvidenze previste dalle Leggi saranno totalmente a favore dell’Affittuario, pertanto non si darà corso ad alcuna riduzione del canone di affitto annuo;
- 14. Tutte le spese di conduzione, ivi comprese imposte e tasse sui redditi agrari, contributi previdenziali ed assistenziali e spese di irrigazione saranno a totale carico dell’affittuario. Le imposte e tasse fondiari sui redditi dominicali ed i contributi previsti dalle leggi per i Consorzi di scolo e bonifica saranno a totale carico della proprietà;
- 15. Per quanto non previsto nel presente atto le parti faranno riferimento alle norme di Legge ed alle consuetudini locali in materia di Affitti agrari;

16. Alla data di riconsegna del fondo le strutture fisse asportabili, quali eventuali serre, container, strutture mobili, stazione meteorologica, pompe per irrigazione ed altre attrezzature non facenti parte delle dotazioni originarie del fondo saranno recuperate dall'affittuario. Il fondo dovrà essere restituito all'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi libero da cose, senza che all'affittuario sia dovuto alcun indennizzo compenso di nessun genere ed a qualsiasi titolo;
17. Le spese amministrative per la registrazione del presente contratto sono determinate ai sensi delle leggi vigenti e sono **a totale carico** dell'affittuario, che accetta di sostenerle.

Letto, approvato e liberamente sottoscritto in  
Ravenna, .....

Per l'Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi  
Il Direttore Vicario  
Dott.ssa Silvia Micheloni

---

Per l'Affittuario

---

Il Sig. \_\_\_\_\_ quale rappresentante \_\_\_\_\_ di Ravenna ed il Sig. \_\_\_\_\_ quale rappresentante \_\_\_\_\_ di Ravenna appone la firma in calce al presente contratto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/82, produce effetti in deroga alle norme in tema di durata del rapporto, entità del canone di affitto e norme sui miglioramenti fondiari.

Tali deroghe sono state convenute in quanto gli interessi dei rispettivi Associati hanno trovato nell'accordo, così come stipulato, un adeguato equilibrio economico.