

SCHEMA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ORFANE 24

(ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n.203)

contratto esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art.25 Tabella Allegato B annessa al D.P.R.

26/10/1972 n.642, art. 28 DPR 955 del 30/12/1982

TRA:

● **ASP Azienda Servizi alla Persona Ravenna, Cervia e Russi**, con sede legale in Viale Della Lirica n. 21 a Ravenna (RA) , C.F. 02312680396 e P.IVA 02312680396, in persona del Direttore Pro tempore, nato a, C.F., nel seguito denominata **parte concedente**

E:

●, nato ail, residente inn. A, C.F....., nel seguito denominato **parte affittuaria**, i quali dichiarano di voler addivenire alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art.45 della Legge 3 maggio 1982, n.203, avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole alle quali rispettivamente aderiscono;

PREMESSO

- che la parte concedente dichiara di essere proprietaria dei seguenti beni rustici, con i seguenti riferimenti al catasto terreni:

Fondo rustico, posto in Comune di **Ravenna (RA)**, denominato "**PODERE ORFANE 24**", con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio **64**, mappali n. 414 sez: C - 522 sez: C - 524 sez: C - 526 sez: C - 527 sez: C;

per un totale di ettari **6,2879**, un totale di Reddito Dominicale pari a euro **536,05** e un totale di Reddito Agrario pari a euro **438,39**.

- che la parte affittuaria ha avanzato richiesta di conduzione in affitto del terreno sopra descritto;

- che la parte affittuaria dichiara di conoscere il terreno e di ritenerlo idoneo in funzione delle proprie necessità visto e piaciuto nello stato di fatto, di diritto e nella situazione in cui attualmente si trova, che la parte conduttrice accetta pienamente ed incondizionatamente con particolare riferimento allo stato vegetativo degli eventuali impianti arborei qualora presenti, alla vetustà degli stessi ed alla presenza o meno di malattie;
- che il terreno viene affittato a corpo e non a misura privo di scorte vive e/o morte, fatte salve le risultanze dell'eventuale verbale di consegna;
- che la parte concedente si dichiara disponibile ad aderire alla richiesta a condizione che il contratto di affitto sia svincolato dalla disciplina di cui alla Legge 203/82, per quanto riguarda la durata, l'entità del canone ed i miglioramenti;
- che le parti dichiarano di essere a conoscenza della disciplina attualmente vigente in materia di contratti agrari;
- che la validità delle intese è riconosciuta dagli artt. 45 e 58 della L. 203/82;
- che partecipano il Sig. BERTINI VITTORE quale rappresentante di Confagricoltura Ravenna e il Sig. quale rappresentante di....., i quali si danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere il detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi economici delle categorie dei proprietari affittanti e dei concessionari affittuari conduttori, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati Sindacati di categoria assolvono statutariamente.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente accordo,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

La parte concedente cede in affitto alla parte affittuaria il terreno, come meglio catastalmente descritto/i in premessa, di cui dichiara di essere proprietario, ben noto alle parti ai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

Art. 1). Si conviene in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 203/82, che la durata dell'affitto sia di 1

(una/00) annualità a decorrere dal 11/11/2026 al 10/11/2027, data alla quale il rapporto sarà risolto senza ulteriore disdetta che si intende data ed accettata ora per allora

Il possesso del terreno viene concesso a partire dalla data di decorrenza del presente atto e da tale data decorrono gli effetti attivi e passivi dell'affitto con la conseguenza che, dal 11/11/2026 la parte affittuaria si considera immessa nella piena disponibilità e nel possesso dei beni affittati esonerando espressamente la parte concedente da ogni responsabilità civile e penale sia verso se stessa che verso terzi per ogni danno che potesse derivare dall'esercizio delle attività agricole e/o delle attività connesse svolte sul terreno/fondo oggetto del presente atto.

Resta convenuto che il terreno verrà comunque rilasciato al termine dell'ultima annata agraria man mano che sono stati raccolti i prodotti in campo senza dare corso ad ulteriori lavorazioni e comunque entro e non oltre il 10/11/2027.

Nessuna eccezione e contestazione, comunque motivata, potrà consentire alla parte affittuaria di mantenere il godimento dei beni concessi in affitto con il presente atto oltre la scadenza prevista avendo le parti ritenuto e considerato essenziale e perentorio il termine in questione.

Art. 2). Le parti convengono che il canone per tutta la durata del rapporto sia fissato in € 3.772,74(euro tremilasettecentosettantadue/74) che la parte affittuaria corrisponderà alla parte concedente in due rate di pari importo di euro 1.886,37 cadauna, la prima entro e non oltre il 30 novembre 2026 , la seconda entro e non oltre il 30 giugno 2027

Il canone di affitto sarà corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente presso la Cassa di Risparmio di Ravenna - sede centrale - Piazza Garibaldi n. 6, Ravenna - coordinate IBAN IT 69 B 06270 13199 T20990000076 a favore di Azienda Servizi alla Persona Ravenna Cervia e Russi.

Il pagamento del canone di affitto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte affittuaria qualunque ne sia il titolo e questa dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei beni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, di tutto od in parte di

una sola rata del canone di affitto, e costituisce grave inadempimento contrattuale tale da prevedere la risoluzione del contratto essendo la presente clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del C.C. e pertanto "essenziale".

Art. 3). Salvo espressa autorizzazione scritta, la parte affittuaria non potrà subaffittare e/o sublocare e/o subconcedere nè totalmente nè parzialmente il terreno locato nè cederlo a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma compresa la cessione e/o l'affitto d'azienda e/o del ramo d'azienda, pena la risoluzione del contratto. E' nulla e invalida ogni forma di tacito consenso.

Art. 4). La parte affittuaria non potrà procedere a migliorie fondiari o colturali senza il preventivo assenso scritto della parte concedente dovendosi formare apposita convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82 e si impegna a mantenere l'attuale ordinamento colturale salvo la normale rotazione per i seminativi qualora esistenti. Per gli eventuali miglioramenti effettuati dietro autorizzazione scritta della parte concedente, la parte affittuaria non avrà diritto alla stima al rilascio del fondo. Tutte le opere ed i miglioramenti eseguiti - con o senza autorizzazione della parte concedente - verranno acquisiti immediatamente e gratuitamente dalla stessa, la quale sarà tuttavia libera di esigere a sua scelta, al momento del rilascio, la riduzione in ripristino totale o parziale dei beni affittati. Non spetterà comunque alla parte affittuaria alcun diritto di ritenzione del fondo previsto dalla L. 203/82 e successive modifiche e/o integrazioni, in ordine alle migliorie, ancorchè eseguite con il consenso della parte concedente. In caso di disaccordo, prima di chiedere l'intervento dello S.A.C.P., le parti si rimettono all'arbitrato delle Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo.

Art. 5). Con il limite del rispetto della destinazione economica della cosa locata la parte affittuaria potrà, a sua esclusiva cura e spesa e senza diritto ad alcun rimborso, prendere le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo e dall'esercizio delle attività connesse. La parte affittuaria a suo esclusivo rischio e senza alcun onere per la parte proprietaria ha la libertà di procedere a tutte le operazioni che si rendano opportune per una migliore gestione dell'impresa agricola, ivi compresa la partecipazione ad organismi associativi per la conduzione, la

trasformazione e la commercializzazione dei prodotti.

Art. 6). L'affitto ha inizio senza la determinazione della stima delle scorte morte e delle anticipazioni culturali e pertanto al rilascio nessuna somma sarà dovuta alla parte affittuaria a tale titolo.

Art. 7). Le parti convengono che, in qualunque caso di inadempimento, ed in specie per il mancato o ritardato pagamento del canone, la domanda di risoluzione del rapporto non dovrà essere preceduta dalla contestazione di cui all'art. 5 commi 1 e 3 della Legge 203/82, rinunciando le parti espressamente alle procedure di cui all'art. 5 della citata Legge, salva ed impregiudicata la risarcibilità del danno, senza necessità di alcuna diffida o costituzione in mora.

Art. 8). La parte affittuaria esonera espressamente la parte concedente da ogni responsabilità per danni eventualmente subiti da persone e/o cose per effetto degli impianti a servizio del fondo, dichiarando di procedere nell'espletamento della propria attività nel pieno rispetto di tutte le normative vigenti quali, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, in materia agraria fiscale, previdenziale, ambientale, sicurezza del lavoro ecc. assumendo in proprio tutti gli obblighi che ne derivano lasciando indenne la parte concedente da qualunque danno, azione, onere, gravame, peso, multa, contravvenzione o altro.

Art. 9). La parte affittuaria è costituita custode del fondo affittato e si impegna a mantenere le condizioni iniziali di fertilità del fondo e lo stato dei fossi e scoline di sgrondo delle acque con l'obbligo di restituire, a raccolto effettuato, il terreno con le servitù esistenti nel momento in cui è stato ricevuto, con esclusione dei lavori autorizzati e senza indennizzo alcuno se non pattuito espressamente per scritto.

La parte affittuaria ha l'obbligo della perfetta conservazione dei confini del terreno oggetto della presente scrittura obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque eventuale modifica degli stessi operata da terzi.

Art. 10). In ogni caso la parte affittuaria solleva la proprietà da ogni responsabilità per vizi apparenti, da eliminarsi a cura e spesa della parte affittuaria.

Art. 11). E' fatto assoluto divieto, pena la risoluzione immediata del contratto, salva ed impregiudicata

la risarcibilità del danno ed ogni altra azione utile e/o necessaria anche di tipo legale, di utilizzo del terreno locato per usi diversi dal fine agricolo quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo: discarica, smaltimento fanghi di qualsiasi natura e specie, smaltimento pollina, spandimenti liquami civili e delle deiezioni provenienti da allevamenti zootecnici, smaltimento di residui di lavorazioni industriali ecc. ad eccezione di concimazioni organiche con ammendanti di tipo zootecnico o digestato prodotto da impianti per la produzione di biogas.

Art. 12). La parte concedente ha diritto di esaminare e/o far esaminare da persone incaricate, anche con accesso nel fondo, che tutti gli obblighi previsti dal presente contratto vengano osservati dalla parte affittuaria. Tale diritto si estende anche al caso in cui l'accesso sia determinato da motivazioni diverse da quelle sopra esposte.

Art. 13). Tutte le spese di conduzione, ivi comprese le imposte (IRPEF e quant'altro) sul Reddito Agrario, i contributi previdenziali ed assistenziali relativi alla conduzione saranno a totale carico della parte affittuaria.

Le imposte fondiarie (IRPEF, IMU e quant'altro) sul Reddito Dominicale ed i contributi di bonifica saranno a carico della parte concedente.

Tutte le spese del presente atto comprese quelle di registrazione saranno sostenute a perfetta metà tra le parti.

Art. 14). Qualunque modifica del presente contratto può avere luogo e può essere effettuata solo mediante atto scritto e tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sì che per clausola risolutiva espressa, la violazione anche disgiuntamente, di una soltanto delle dette clausole, compreso il ritardato pagamento del canone (qualora non previsto alla firma della presente scrittura) dà diritto alla parte concedente di chiedere la risoluzione del contratto ed i danni eventuali, nonchè la restituzione immediata del terreno.

Art. 15). La parte concedente dichiara che il fondo sopra indicato è svincolato da qualsiasi obbligo (coltivazione diretta quinquennale / decennale, indivisibilità, impegni derivanti da Regolamenti

Comunitari) conseguente l'applicazione di norme agevolative di carattere tributario e/o di leggi speciali e/o di Regolamenti Comunitari e comunque nella condizione di poter essere ceduto in affitto.

Le parti dichiarano, con la sottoscrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del regolamento Europeo 679/2016, di essere a conoscenza e di consentire, ai sensi della vigente normativa sulla tutela della privacy, che i suoi dati personali, relativi alla presente pattuizione e per le finalità alla stessa connesse, siano trattate dalle stesse, ovvero da Confagricoltura Ravenna, su supporto informatico e cartaceo, nel rispetto dei limiti e considerazioni posti dalla citata norma e fatto salvo l'esercizio dei diritti alle parti riconosciuti. Un esemplare del presente atto sarà conservato per un periodo non inferiore alla durata contrattuale presso Confagricoltura Ravenna.

Entrambe le parti dichiarano di essere stati compiutamente edotti dai propri rappresentanti sindacali, firmatari anch'essi della presente scrittura, in ordine alla portata ed al significato di tutte le clausole contenute nel presente contratto di affitto con particolare riferimento a:

- quanto disposto per la durata dagli artt. 1 e 22 della L. 203/82;
- quanto previsto dagli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 della L. 203/82 in merito ai miglioramenti e/o trasformazioni ad all'aumento di valore del terreno / fondo a seguito di eventuali miglioramenti effettuati dall'affittuario sul terreno / fondo agricolo oggetto della presente scrittura;
- quanto disposto dall'art. 5 della L. 203/82 per i casi di risoluzione del contratto;
- quanto disposto dall'art. 43 della L. 203/82 in materia di indennizzo in favore dell'affittuario in caso di risoluzione;

Per quanto non convenuto col presente atto le parti fanno riferimento alle norme di legge ed alle consuetudini locali in materia di affitti agrari.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ravenna, (RA)

L’Affittuario.....

I Sigg.ri BERTINI VITTORE enella qualità sopradde^{ta} di
rappresentanti dei Sindacati di Confagricoltura Ravenna e Copagri di Ravenna, appongono la loro
firma al presente accordo che ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/82 produce effetti derogativi alle
norme di legge in tema di durata del rapporto, entità del canone ed esecuzione delle trasformazioni.
Tali deroghe sono state convenute in quanto gli interessi dei rispettivi associati hanno trovato
nell'accordo come stipulato un loro adeguato equilibrio economico.