

PROVINCIA DI RAVENNA
CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENO AD USO AGRICOLO
SITO IN RAVENNA, ANGOLO VIA TORRE - VIA VICOLI

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in
Ravenna (RA), Piazza Caduti per la Libertà n. 2, presso la sede della
Provincia, tra le parti:

1) Provincia di Ravenna – Codice Fiscale e Partita IVA 00356680397,
rappresentata a questo scopo dal Dirigente del Settore Programmazione
economico finanziaria, risorse umane, reti e sistemi informativi Dott.ssa Silva
Bassani, nata a Ravenna (RA) il 27/07/1961, domiciliato per la carica in
Ravenna presso la Sede della Provincia;

2) _____- Codice Fiscale e partita IVA
_____, numero REA_____, con sede in
_____via a._____, rappresentata, a questo scopo dal Socio
Amministratore, _____, nato a _____ il _____;

CON L'ASSISTENZA

ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, delle organizzazioni professionali
agricole scelte dalle parti, come appresso indicato:

1) per la Provincia di Ravenna: **Confagricoltura Ravenna**, con sede in
Ravenna, via della Lirica n. 61 n., rappresentata, a questo scopo, dalla
sig.ra _____, nato a ____ il _____;

2) per l'affittuario: **Coldiretti Ravenna**, con sede in Ravenna, via Cura n. 63,
rappresentata, a questo scopo, dal Sig. _____, nato a _____ il
_____, i quali si danno atto di avere fattivamente partecipato,
unitamente alle parti contraenti, alla formazione ed alla costituzione del

presente accordo e di poterlo sottoscrivere 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.

PREMESSO

- che con Atto del Presidente n. 111 del 18/10/2024 la Provincia di Ravenna ha approvato l'avvio del procedimento per la concessione in affitto, mediante patti in deroga ai sensi dell'art. 45 della L. 203/1982, dell'unità poderale sita in Ravenna – in angolo tra Via Torre e Via Vicoli, censita al C.T. del Comune di Ravenna al foglio 101, particella n. 840, per una superficie catastale complessiva di HA 1.75.50., come individuata nella planimetria catastale unita al presente contratto quale parte integrante;

- che con determinazione n. _____ del _____ è stata indetta un'asta pubblica per l'affitto dell'unità poderale di cui sopra e approvati i relativi atti di gara;

- che con determinazione n. _____ del _____, il Dirigente del Settore Risorse Finanziarie, Risorse Umane, Reti e sistemi informativi, in esito alla suddetta procedura, ha disposto di concedere in affitto a _____ l'unità poderale di cui trattasi;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OGGETTO

La Provincia di Ravenna, in deroga alla L. n. 203/82, ai sensi dell'art. 45, concede in affitto a _____, nello stato di fatto e di

diritto in cui si trova, l'unità poderale di sua proprietà in premessa individuata.

L'affitto viene stabilito a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale complessiva dell'unità poderale.

E' ammesso esclusivamente l'utilizzo dell'unità poderale per la pratica agricola di colture erbacee, con esclusione di usi diversi.

ART. 2 – DURATA

Si conviene in deroga agli artt. 1, 4 e 22 della L. n. 203/1982, che la durata dell'affitto sia di anni 3 (tre) a decorrere dal **11/11/2024** pertanto, alla data del **10/11/2027**, il rapporto sarà rinnovabile, alle medesime condizioni, fino ad un massimo di ulteriori anni 3 (tre) con atto espresso della Provincia, senza possibilità di tacito rinnovo.

La consegna dell'unità poderale oggetto del presente contratto, subordinata alla costituzione, da parte dell'affittuario, della garanzia fideiussoria di cui all'art. 4 e della copertura assicurativa di cui all'art. 9, sarà attestata mediante apposito verbale.

ART. 3 – CANONE D'AFFITTO

Il canone di affitto per annualità agraria (che intercorre tra l'11 novembre e il 10 novembre dell'anno successivo) viene fissato in € _____, da corrisondersi in un'unica rata anticipata scadente il 10 novembre di ciascun anno, a mezzo di versamento nel conto di Tesoreria della Provincia di Ravenna o con bonifico sul medesimo conto.

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 di qualunque natura, specie ed entità. Le parti tutte, espressamente riconoscono e dichiarano, con la sottoscrizione del presente atto, che di quanto sopra indicato si è tenuto conto nella determinazione del canone di affitto.

A decorrere dal secondo anno il canone di affitto di cui sopra sarà soggetto a rivalutazione in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese di settembre.

ART. 4 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente contratto, l'affittuario ha costituito garanzia fideiussoria bancaria a prima chiamata senza la preventiva escussione emessa in data _____ da _____ n. _____ dell'importo di € _____ (pari ad una annualità del canone di affitto), valida per tutto il periodo contrattuale.

Le parti prendono atto che la suddetta garanzia è escutibile nel caso di inadempienza contrattuale da parte dell'affittuario o in caso di danno accertato arrecato alla Provincia proprietaria.

ART. 5 – CESSAZIONE ANTICIPATA - RECESSO

In deroga all'art. 5 della L. 203/1982, entrambi i contraenti possono recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi alla controparte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza dell'annata agraria.

In caso di alienazione dell'unità poderale, o di porzione di essa, prima della scadenza del contratto, lo stesso si intenderà risolto automaticamente, per

intero ovvero limitatamente alla porzione del bene interessata. Il rilascio dell'unità poderale oggetto di alienazione, libera da persone e cose, dovrà avvenire entro 6 mesi dal ricevimento, a mezzo PEC o Raccomandata A/R, dell'atto deliberativo col quale si dispone il trasferimento. In questo caso all'affittuario competerà il pagamento delle colture in atto, ovvero il rimborso delle anticipazioni colturali, qualora le colture siano state da poco impiantate. In deroga agli artt. 43 e 50 della L. n. 203/1982 nessun indennizzo sarà comunque dovuto in ogni caso all'affittuario per risoluzione o recesso anticipato dal contratto.

In ogni caso di risoluzione o recesso parziale anticipato il canone di affitto sarà ridotto della quota corrispondente alla porzione del bene interessata dalla risoluzione o recesso parziale.

ART. 6 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione in materia di contratti agrari, il contratto di affitto potrà essere risolto di diritto, con effetto immediato, qualora dovessero emergere, in capo all'affittuario, le condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ART. 7 – RICONSEGNA E PENALI

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella eventuale anticipata, l'unità poderale dovrà essere riconsegnata alla Provincia di Ravenna libera da persone e cose. Alla stessa maniera, nel caso di recesso e/o risoluzione parziale anticipata, dovrà essere rilasciata la porzione di unità poderale interessata. Il rilascio sarà attestato mediante apposito verbale.

Le strutture fisse asportabili, quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo eventuali serre, container, strutture mobili, pompe per irrigazione ed altre attrezzature, non facenti parte delle dotazioni originarie dell'unità poderale, dovranno essere recuperate ed asportate dall'affittuario a propria cura, spesa e responsabilità.

In caso di mancato rilascio del bene oggetto di affitto alla scadenza naturale del contratto, ovvero a quella anticipata, anche parziale, nelle ipotesi contrattualmente previste, l'affittuario è tenuto alla corresponsione di una penale pari a € 20,00 per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno. Qualora norme di legge imponessero un limite massimo inferiore a quello indicato nella presente scrittura la penale si intenderà ridotta in conformità a tale limite massimo.

ART. 8 – GESTIONE DEL TERRENO, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

L'affittuario dichiara di conoscere l'unità poderale assunta in affitto, di averla trovata in buono stato di manutenzione e idonea al proprio uso.

L'affittuario si impegna a mantenere le iniziali condizioni di fertilità dell'unità poderale con il limite del rispetto della destinazione economica, dell'ordinamento colturale dei beni e con l'impegno di regimare le acque superficiali mantenendo puliti e ben efficienti i fossi e le scoline, coltivare i terreni secondo le regole della buona tecnica agraria ed a rispettare gli obblighi inerenti la normale e razionale coltivazione del terreno stesso 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.

L'affittuario si obbliga inoltre ad assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia dell'unità poderale. In particolare non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura e specie.

L'eventuale esecuzione di opere di trasformazione e miglioramento fondiario dovrà essere preventivamente autorizzata in forma scritta dalla Provincia. In ogni caso, in deroga agli artt. 16 e 17 della L. 203/82, l'affittuario rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo o compenso per miglioramenti, addizioni e trasformazioni realizzati nel corso del rapporto, pur se autorizzati dalla Provincia.

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, ancorché eseguite con il consenso della parte concedente.

Il silenzio o l'acquiescenza della parte concedente al momento della realizzazione delle innovazioni e/o costruzioni e/o miglioramenti fondiari sul terreno / fondo oggetto del presente atto avrà esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della parte affittuaria.

ART. 9 – COPERTURA ASSICURATIVA

L'affittuario, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, consegna alla Provincia copia della polizza assicurativa per tutta la durata contrattuale per responsabilità civile verso terzi, per un massimale di €

2.000.000,00 (duemilioni/00), in relazione agli eventuali danni derivanti dalla gestione delle unità poderale, unitamente alla relativa quietanza di pagamento.

Il venir meno della copertura assicurativa comporta la risoluzione del contratto.

ART. 10 – RESPONSABILITA' PER DANNI

L'affittuario, dalla data di consegna del bene oggetto del presente contratto, esonera la Provincia, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, da ogni responsabilità per eventuali danni che potessero derivare dall'esercizio dell'attività di gestione del bene affittato.

Qualora per opera di qualsiasi persona, venissero arrecati danni, commessi furti, occupazioni o altri reati sulla proprietà affittata, sarà obbligo dell'affittuario di inoltrare immediata denuncia alle forze dell'ordine avvertendo contemporaneamente, per iscritto, la Provincia proprietaria.

ART. 11 – DIVIETO DI SUBAFFITTO E CESSIONE

Salvo espressa autorizzazione scritta, la parte affittuaria non potrà subaffittare e/o sublocare e/o subconcedere nè totalmente nè parzialmente il terreno affittato nè cederlo a qualsiasi titolo, per qualsiasi durata e sotto qualsiasi forma compresa la cessione del contratto e/o l'affitto d'azienda e/o del ramo d'azienda e/o il conferimento del presente atto, pena la risoluzione del contratto e l'impossibilità per l'affittuario di partecipare alla successiva gara per l'affitto dell'unità poderale oggetto del presente contratto. E' nulla e invalida ogni forma di tacito consenso.

ART. 12 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto o per questioni di natura giuridica insorte tra le parti – ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo - è competente in via esclusiva il Foro di Ravenna.

ART. 13 – SPESE

Il presente contratto è esente da bollo ai sensi dell'art. 25 All. B al D.P.R. n. 642/1972 e ss.mm e ii.

Le spese di registrazione, pari allo 0,50% dell'importo contrattuale e comunque non inferiori ad € 67,00, saranno interamente a carico dell'affittuario.

ART. 14 – MODIFICHE AL CONTRATTO

Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle organizzazioni professionali agricole.

ART. 15 – NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno speciale riferimento alle norme del Codice Civile, alle leggi vigenti in materia di contratti agrari, agli usi e alle consuetudini locali, nonché alle disposizioni del bando d'asta pubblica per l'affitto dell'unità poderale oggetto del presente contratto.

ART. 16 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati contenuti nel presente contratto saranno utilizzati per i soli fini connessi al contratto medesimo, ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016.

Letto, confermato e sottoscritto.

il concedente

l'affittuario

Provincia di Ravenna

Dott.ssa Silva Bassani

I sigg. _____ e _____ nella qualità sopraddetta di rappresentanti dei Sindacati Coldiretti Ravenna e Confagricoltura 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.

l'Organizzazione Prof.le Agricola
Confagricoltura Ravenna

l'Organizzazione Prof.le Agricola
Coldiretti Ravenna
