



COMUNE DI MANZIANA

Provincia di Roma

largo G. Fara n° 1 - 00066 Manziana (Roma)

AREA LL.PP.

tel. 06/9963672 - fax 06/99674021

C.F. 02925890580 - P.I. 01135721007

llpp@comune.manziana.rm.it

prot. 4707 del 23/03/2017

**SCHEMA CONTRATTO DI AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI
SITI IN COMUNE DI MANZIANA LOC. MATRICE**

L'anno duemiladiciasette il giorno.....del mese di.....nella residenza
municipale di largo G. Fara n.1

TRA

il Comune di Manziana con sede a Manziana in largo G.Fara n.1 codice fiscale 02925890580

Nella persona di.

domiciliato a Manziana per la carica, il quale interviene al presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente
suddetto, nella sua qualità di Responsabile del Servizio LL.PP.-Manutenzioni come da incarico attribuito con decreto
sindacale prot.n. del.... (d'ora in avanti "l'Ente" o "l'affittante")

E

.....seguono generalitàcodice fiscale:(d'ora in avanti
"l'affittuario")

Premesso:

- che l'Ente è proprietario di terreni siti nel comune di Manziana, per una superficie complessiva allo stato attuale di ha 11.05.80;
- che con determinazione n. 49 del 16/02/2017, è stata disposta l'indizione dell'asta pubblica, l'approvazione del relativo avviso d'asta, la modulistica di gara e lo schema di contratto d'affitto;
- che, a seguito dell'esperimento d'asta ad unico e definitivo incanto tenutosi in data è risultata aggiudicataria dell'affitto dei terreni in questione per il canone annuale offerto di € (Euro...../..);
- che con determina n. del2017 sono state assunte le determinazioni conclusive del suddetto procedimento di scelta del contraente per la stipula del contratto di affitto in questione;
- che le parti si dichiarano disponibili a stipulare il contratto d'affitto a condizione che sia svincolato dalla disciplina di cui alla legge 3 maggio 1982, n.203, per quanto riguarda la durata, l'entità del canone, i miglioramenti e quant'altro;
- che i contraenti circa le disposizioni vigenti in materia di affitto di fondi rustici, hanno dato atto della effettiva consapevolezza e volontà dei contraenti di porre in essere un rapporto in deroga alle disposizioni di cui alla L.303/1982;

Ciò premesso, si conviene quanto segue:

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse sono confermate e formano parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Articolo 2 - OGGETTO

L'Ente come sopra rappresentato, concede in affitto a per uso agricolo e di allevamento, i terreni siti nel Comune di Manziana loc. Matrice individuati e censiti in Catasto Terreni foglio n. 03 part.nn. 336, 223,224, 225, 227,228, 229, 235, 236, 237 per la superficie complessiva di Ha 11.05.80.

L'individuazione dei confini dei terreni oggetto di affitto è a cura e spese dell'affittuario, in contraddittorio con l'Ente.

Articolo 3 - DURATA

La durata dell'affitto è convenuta per anni tre a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Si conviene che gli effetti del contratto cesseranno automaticamente ed incondizionatamente comunque alla scadenza delsenza che alcuna comunicazione di disdetta si renda necessaria e senza alcun indennizzo o ristoro.

L'affittuario a tal fine rinuncia a qualsiasi azione di ritenzione del fondo per qualsiasi causa e motivo. Nel caso di ritenzione oltre tale data l'affittuario dovrà risarcire i danni. E' esclusa qualsiasi possibilità di tacita rinnovazione, con obbligo dell'affittuario di restituire gli immobili alla scadenza del contratto nella piena disponibilità dell'Ente.

Nel qual caso intervenissero motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione potrà chiedere di rientrare anticipatamente in possesso del bene dandone un preavviso di almeno dieci giorni. In tale situazione, l'affittuario dovrà rilasciare il terreno libero e sgombro e non potrà pretendere la restituzione dei canoni già pagati, indennizzi o ristori. Parimenti non potrà chiedere il pagamento o la compensazione di eventuali "frutti pendenti" o per anticipazioni colturali.

*Per **frutti pendenti** si intendono i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre.*

*Per **anticipazioni colturali** si intendono invece i prodotti in corso di maturazione non ancora visibili, perché si trovano in una fase di sviluppo iniziale.*

L'affittuario potrà recedere in ogni momento dal contratto, ma non richiedere la restituzione dei canoni o frazioni eventualmente pagati. Parimenti non potrà chiedere il pagamento o la compensazione di eventuali "frutti pendenti" o per anticipazioni colturali.

Articolo 4 - CANONE

Il canone annuale complessivo per l'affitto dei terreni di cui al presente contratto è determinato nell'importo di €(Euro......./00).

Il canone di affitto viene corrisposto in tre rate annuali anticipate con valuta di accredito entro il giorno cinque di ogni anno.

La prima rata del canone relativa è stata versata all'Ente con valuta di accredito precedente la firma del presente contratto, ferma restando la scadenza delle altre.

Articolo 5 - CAUZIONE DEFINITIVA

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà prestare una cauzione definitiva a garanzia del pagamento del canone di affitto e dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali pari a €....., mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

Articolo 6 - MIGLIORIE, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

L'affittuario non potrà impiantare arboreti da frutto, eseguire miglioramenti, addizioni e trasformazioni dei beni affittati se non previa autorizzazione scritta dell'Ente.

Tutte le opere eseguite saranno gratuitamente acquisite all'Ente con esclusione di qualsiasi indennità e rimborso.

L'Ente autorizza sin da ora l'affittuario ad effettuare le opere di bonifica dei terreni ed in particolare la rimozione delle colture presenti sui terreni nonché alla rimozione di ogni detrito o altro nel rispetto della vigente normativa; la bonifica avverrà con smaltimento a spese e cura del conduttore, senza che lo stesso possa accampare pretese circa il pagamento

di indennità o rimborsi di qualsiasi genere. La bonifica dei terreni non costituisce miglioria, addizione o trasformazione ai fini del presente contratto.

Sui terreni comunali dati in affitto, è vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio.

Articolo 7 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

Il mancato pagamento della rata di canone annuale di affitto dopo due solleciti da parte dell'Ente, darà diritto al proprietario di risolvere *ipso jure* il contratto, dichiarando di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

In caso di violazione delle norme relative alle migliorie, addizioni e trasformazioni sarà facoltà dell'affittante di risolvere *ipso jure* il contratto, dichiarando di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Articolo 8 - INTERESSI

Gli interessi di mora dovuti nel caso di ritardato pagamento a prescindere che intervenga o meno la risoluzione del contratto sono dovuti nella misura del saggio di interesse previsto in quel momento.

Articolo 9 - CONDUZIONE DEI TERRENI - OBBLIGAZIONI ED ONERI DELL'AFFITTUARIO

L'uso dei terreni oggetto di affitto è esclusivamente riferito alle attività agricole (non intensive) e di allevamento (per un limitato numero di capi max 10) pertanto sarà vietata ogni attività che non rientri nella normale attività agricola e di allevamento. L'eventuale uso di prodotti fitosanitari deve avvenire con ogni precauzione per assicurare la pubblica incolumità, evitando danni a persone e animali nella piena osservanza della normativa vigente in materia di utilizzo dei prodotti fitosanitari.

L'affittuario, ogni qualvolta occorra, dovrà riparare le arginature e le opere ordinarie di bonifica e viabilità curando lo sfaldo della vegetazione infestante e seccagginosa ed effettuando la potatura ordinaria delle alberature ivi presenti in particolar modo nella stagione di max allerta incendi.

Se tali opere non saranno fatte in tempo utile, è in facoltà dell'Ente farle eseguire a spese dell'affittuario. Lo stesso dovrà curare la regimazione dello scolo delle acque, provvedere al razionale scolo delle acque nei campi, promuovere la formazione di piccole colmate e procedere all'apertura di forme per lo scolo degli acquitrini, curare la pulizia dei canali di scarico e quant'altro necessario. L'affittuario si obbliga a curare la coltivazione dei terreni tutti secondo le regole della buona tecnica agraria, esonera l'Ente per i danni causati da una conduzione difforme da tali regole assumendo, tra l'altro a titolo esemplificativo, in proprio le responsabilità per frane o smottamenti che si potessero determinare in relazione alla non corretta attività agricola.

L'affittuario non potrà permettere o tollerare che si impongano servitù di qualunque natura sui fondi affittati, ovvero che si commettano usurpazioni ai confini. Sarà tenuto a denunciare all'Ufficio della Polizia locale, entro due mesi dal preso possesso, le servitù e le usurpazioni che si riscontrassero sui fondi, assumendo in proprio, in caso contrario, la responsabilità dei danni derivanti al proprietario. Sarà piena facoltà del proprietario di visitare, in qualunque tempo i beni affittati, allo scopo di controllare se dall'affittuario vengono osservati tutti gli obblighi che su di lui incombono a norma di legge e del presente contratto. L'affittuario solleva il proprietario da qualsiasi responsabilità comunque connessa e conseguente all'uso dei beni sopra descritti, per tutta la durata del contratto.

L'affittuario viene pertanto costituito custode dei beni concessi in affitto e si impegna a custodirli con la diligenza del buon padre di famiglia, a non subaffittarli, né a cederli, anche parzialmente, in godimento a terzi, a non accendere o far accendere servitù passive, né a trasferire o cedere ad altri direttamente o indirettamente il presente contratto (anche per brevi periodi), per nessun titolo o ragione.

Qualsiasi danno arrecato nel corso del contratto ai beni stessi, al patrimonio arboreo ed immobiliare, dovrà essere risarcito e verrà addebitato all'affittuario maggiorato di tutti gli oneri e spese conseguenti, salvo cause estranee quali forza maggiore, caso fortuito e fatto di terzi. Parimenti l'affittuario esonera espressamente il Comune da ogni

responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere durante l'utilizzo dei terreni.

Articolo 10 - SPESE

Tutte le spese contrattuali, quelle successive e conseguenti, anche connesse ai verbali eventuali di consegna e riconsegna, saranno a carico esclusivo dell'affittuario. Le imposte di bollo e di registro faranno altresì carico per intero all'affittuario medesimo.

Articolo 11 - MODIFICHE AL CONTRATTO E CLAUSOLE VARIE

Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto

In caso di morte dell'affittuario il contratto di affitto potrà proseguire con le stesse pattuizioni con gli eredi .

Articolo 12 – CONTESTAZIONI

Per quanto non espressamente previsto alle disposizioni del Codice Civile e agli usi locali.

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e in caso di controversie foro competente sarà esclusivamente quello in cui si trovano i terreni affittati ovvero il tribunale di Civitavecchia.

Per l'Ente Il Responsabile del

geom. _____

Per

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt 1341 e 1342 c.c., l'affittuario dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificatamente, senza eccezione o riserva alcuna le disposizioni contenute nei seguenti articoli: articoli 3-6-7-8 -9

Per

AUTENTICAZIONE DI FIRME

.....

Il Responsabile dell'Area
TORREGIANI SANDRO
Sottoscritto digitalmente