

**SCHEMA CONTRATTO DI AFFITTO**

**CONTRATTO TRIENNALE DI AFFITTO  
TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI MANZIANA LOCALITA' MATRICE – EX FONDAZIONE VITTORI**

**importo contrattuale € -----**

L'anno duemila----- il giorno ----- del mese di ----- in Manziana nella casa comunale, avanti a me dott.ssa -----, nata a ----- il ----- C.F.-----, Segretario generale del Comune di Manziana (RM) e in tale qualità autorizzato a riceverne gli atti, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 267/18.08.2000, senza assistenza di testimoni avendolo le parti con il mio consenso richiesto e non ricorrendo le condizioni ostative di cui all'art. 48 della Legge 89/1913.

Sono presenti:

il COMUNE DI MANZIANA C.F.02925890580 e P.I. 01135721007 rappresentato dell'Ing. Mario Fratini, nato a ----- (Rm) il ----- C.F.----- e domiciliato per la carica in Manziana in Largo G. Fara, il quale agisce non in proprio conto ma nell'esclusivo interesse di detto Comune che, in questo atto, rappresenta la sua qualifica di Responsabile dell'Area TECNICA del Comune di Manziana, in forza del decreto sindacale di nomina n. 03 del 02/01/2025, di seguito indicato come Comune, **locatore**.

**E**

il sig. ----- nato a ----- il ----- residente in ----- via ----- C.F. ----- nella qualità di ----- dell'impresa individuale/soc.tà/ditta ----- con sede legale in ----- di seguito indicato come **, locatario;**

**PREMESSO**

che il Comune di Manziana è proprietario di terreni siti nel comune di Manziana loc. Matrice. N.C. Terreni F. 03 part.nn. 336, 223,224, 225, 227,228 (parte), 229, 235, 236, 237 aventi una superficie complessiva allo stato attuale di ha 11.05.80

che con delibera di giunta comunale n. 8 del 20/01/2025 è stata disposta l'assegnazione dei terreni mediante avviso pubblico stabilendo una durata della locazione in 3 (tre) anni – 36 mesi ed il prezzo a base d'asta (canone locazione annuale) a rialzo pari ad € 1.700,00;

che con determinazione n. ----- del -----, è stata indetta asta pubblica per l'affitto dei terreni *de quo* ed è stato approvato il relativo avviso, la modulistica e lo schema di contratto d'affitto;

che con determinazione n. ----- del----- è stata aggiudicata la locazione al sig.\_\_\_\_\_/ditta/soc.tà\_\_\_\_\_, quale migliore offerente, ad un canone annuo di € \_\_\_\_\_;

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 al sig ----- per uso agricolo e/o pascolo per un limitato numero di capi di bestiame, 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 (parte), 229, 235, 236, 237 per la superficie netta complessiva di Ha 10.05.80. La superficie di circa ha 01.00.00 della particella 228 sarà esclusa dal contratto di affitto. 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 (36 mesi) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Si conviene che gli effetti del contratto cesseranno automaticamente ed incondizionatamente comunque alla scadenza del terzo anno di affitto, senza che alcuna comunicazione di disdetta si renda necessaria e senza alcun indennizzo e/o ristoro.

Il locatario, 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. Alla scadenza del contratto il terreno utilizzato dovrà essere restituito nello stato in cui è stato consegnato, senza bisogno di disdetta, che si intende già data ed accettata con la sottoscrizione del contratto di affitto.

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 ANNUO**

Il canone annuo per l'affitto dei terreni di cui al presente contratto è determinato nell'importo di €----- (Euro ----- ) offerto in sede d'asta pubblica e sarà aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT.

Il canone di affitto viene corrisposto in tre rate annuali anticipate, per il primo anno di locazione (----- 2025----- -2028) il locatario ha presentato ricevuta di avvenuto versamento di € ----- effettuata presso ----- in data -----, giusta attestazione prot. ---- del-----. Per il secondo ed il terzo anno di locazione la ditta effettuerà il versamento dell'importo dovuto pari ad €----- per ciascun anno, entro il giorno cinque del mese di \_\_\_\_\_ (mese di sottoscrizione del presente contratto).

#### **Articolo 5 – CUSTODIA TERRENO E MIGLIORIE**

È obbligo dell'affittuario di provvedere alla manutenzione ordinaria del bene, ed in particolare: viabilità, alberature, fossi, scoline, pulizia confini, siepi, recinzioni ecc.

In particolare è fatto divieto di sistemazioni agrarie che comportino escavazioni o asporto di materiale inerte e divieto di spargimento di liquami. La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata risoluzione del contratto. L'affittuario si impegna a concordare preventivamente con il Comune qualsiasi miglioramento, impegnandosi a non effettuarne senza il suo preventivo consenso scritto e rinunciando a qualsiasi pretesa di rivalsa per eventuali migliorie eseguite. La violazione del divieto di miglioramenti e/o addizioni non autorizzati comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell' art. 1456 c.c..

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

#### **Articolo 6 – 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 7 – 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 8 – 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 pascolo (per un limitato numero di capi). 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.

Il locatario, 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 massima 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 9 – GARANZIE CONTRATTUALI**

L'affittuario dovrà consegnare alla stipula del contratto Polizza assicurativa R.C.T. con massimale non inferiore ad €. 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00), con espressa rinuncia da parte della predetta Compagnia di azione di rivalsa nei confronti della Amministrazione Comunale.

#### **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, comprese le imposte di registro in caso di registrazione futura del presente contratto.

#### **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.

#### **Articolo 13 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Le spese inerenti il presente contratto sono e rimangono a carico del locatore.

#### **Articolo 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti D.Lgs. n.196/2003 come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018 e dell'art. 13 del REGOLAMENTO (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, con la sottoscrizione del presente contratto di affitto, l'affittuario consente il trattamento dei suoi dati personali che verranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Manziana  
Ing. Mario Fratini

Il conduttore/affittuario -----

Il Segretario Generale

