

## COMUNE DI MANZIANA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Largo G. Fara, n. 1 – 00066

C.F. 02925890580 – P.I. 01135721007

AREA TECNICA

### ASTA PUBBLICA PER L'AFFITTO DI TERRENI IN LOC. MATRICE

IL RESPONSABILE DELL'AREA

#### RENDE NOTO

che, in esecuzione della determinazione a contrarre n. 480 del 24/08/2020, è indetta un'asta pubblica per l'affitto, della durata di anni tre, dei terreni siti in località Matrice distinti in N.C. Terreni F. 03 part.nn. 336, 223,224, 225, 227,228, 229, 235, 236, 237 aventi una superficie di Ha 11.05.80;

che il contratto non sarà sottoscritto con riferimento alla Legge 3 maggio 1982 n. 203;

che il contratto avrà durata di 36 mesi (3 anni) dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

**Descrizione:** terreno attualmente libero ed incolto.

**Utilizzo:** attività agricola non intensiva e di allevamento per un limitato numero di capi di bestiame.

E' fatto obbligo all'affittuario di gestire i fondi secondo le buone norme della tecnica agraria e con la diligenza del buon padre di famiglia. L'affittuario si impegna a concordare preventivamente con la proprietà qualsiasi miglioramento, impegnandosi a non effettuarne senza il suo preventivo consenso scritto e rinunciando a qualsiasi pretesa di rivalsa per eventuali migliorie eseguite. Sui terreni comunali dati in affitto é vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio. 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. A tal fine, tra i prodotti impiegati, devono essere privilegiati, ove possibile, quelli naturali o, in subordine, quelli con caratteristiche di minima persistenza ambientale che hanno intervalli di sicurezza il più breve possibile, facendo riferimento alle schede tecniche e di sicurezza di ogni prodotto.

La durata del contratto sarà triennale ad inizia dalla data di sottoscrizione del contratto stesso. 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 o frazioni di essi già pagati, indennizzi o ristori. Parimenti eventuali "frutti pendenti" o "anticipazioni culturali" non saranno indennizzati.

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

**BASE D'ASTA:** Il canone annuo di affitto a base d'asta è pari a € 2.000,00 (duemila/00)

L'asta sarà presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnica/RuP e avrà luogo per mezzo di offerte segrete al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto e si procederà anche se sarà presentata una sola offerta valida.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà presentato l'offerta più alta rispetto alla base d'asta (non saranno pertanto accettate offerte pari o inferiori al prezzo posto a base di gara). In caso di offerte uguali si procederà ad estrazione a sorte in sede pubblica.

L'offerta obbliga immediatamente l'offerente, mentre il Comune risulterà obbligato esclusivamente dopo l'approvazione del verbale di aggiudicazione.

Il pagamento del canone annuo dovrà essere effettuato in unica rata anticipata; la prima entro il giorno stabilito per la sottoscrizione del contratto; per le altre due annualità il pagamento dovrà essere effettuato entro il giorno cinque del mese di sottoscrizione del contratto di locazione.

L'apertura delle offerte avrà presso la sede municipale alle **ore 12:00 del giorno 28 settembre 2020.**

Per essere ammessi alla gara i concorrenti dovranno presentare l'offerta compilata in carta semplice, resa legale, redatta sulla base del modello di cui all'**allegato 1** al presente avviso.

L'offerta deve essere sottoscritta dal concorrente, se persona fisica, o dal legale rappresentante in caso di società/cooperativa ect.

La firma deve essere leggibile e per esteso. Nell'offerta deve essere indicato nome, cognome dell'offerente, dati anagrafici, codice fiscale, domicilio eletto ai fini di ogni comunicazione .

Non sono ammesse offerte condizionate e/o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, oppure per persona da nominare.

Sono ammesse le offerte presentate per procura, purché tale atto venga allegato in originale o copia autentica.

**Modalità di presentazione dell'offerta.**

L'offerta dovrà essere riposta in un plico chiuso controfirmato sui lembi di chiusura. Il plico dovrà recare esternamente la seguente dicitura: "Asta pubblica per l'affitto dei terreni in loc. Matrice". L'offerta dovrà pervenire pena l'esclusione, entro le **ore 12:00 del giorno 23 settembre 2020** all'ufficio protocollo del Comune. In caso di spedizione non sarà ritenuta valida la data del timbro postale.

**Aggiudicazione ed atti conseguenti**

Il responsabile dell'Area Tecnica provvederà, con propria determina, all'aggiudicazione definitiva. A questa, seguirà la stipulazione del contratto da parte del Segretario del Comune. Tutte le spese di contratto, quelle ad esse dipendenti e conseguenti, saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Avvertenze finali**

Copia del bando è affisso all'Albo Pretorio Comunale nonché sul sito internet del Comune di Manziana .

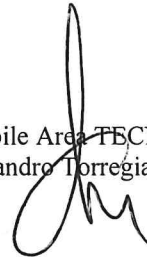
In caso di asta deserta, l'Amministrazione si riserva di procedere a trattativa privata con soggetti potenzialmente interessati.

**ALLEGATI**

Allegato 1 – domanda affitto/offerta economica

Allegato 2 – schema contratto di affitto

Il Responsabile Area TECNICA  
Geom. Sandro Torregiani



**allegato 1 – DOMANDA DI LOCAZIONE/OFFERTA**

**apporre marca da bollo da € 16,00**

**AL COMUNE DI MANZIANA**

**OGGETTO:** domanda ed offerta economica per l'affitto, della durata di anni tre, dei terreni di proprietà del Comune di Manziana siti in loc. Matrice. N.C. Terreni F. 03 part.nn. 336, 223,224, 225, 227,228, 229, 235, 236, 237.

Il/La \_\_\_\_\_ sottoscritt nat \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (prov. di \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_ codice  
fiscale \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_, (prov. di \_\_\_\_\_) tel.n. \_\_\_\_\_ pec \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_

*(solo per imprese/cooperative)*

nella sua qualità di *(titolare o rappresentante legale)* \_\_\_\_\_  
della Ditta/soc.tà \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Codice fiscale \_\_\_\_\_ Partita IVA \_\_\_\_\_ pec \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

l'assegnazione in locazione, per 36 mesi, dei terreni siti in località Matrice distinti in N.C. Terreni F. 03 part.nn. 336, 223,224, 225, 227,228, 229, 235, 236, 237 aventi una superficie di Ha 11.05.80, alle condizioni in cui si trovano senza riserva alcuna.

Allo scopo, avendo preso conoscenza delle condizioni tutte che possono influire sulla determinazione del prezzo

**OFFRE**

il prezzo annuo di euro (in cifre) \_\_\_\_\_,

diconsi euro (in lettere) \_\_\_\_\_

prezzo in aumento rispetto al prezzo annuale posto a base d'asta di € 2.000,00

**DICHIARA**

1. di essere in possesso dei requisiti di ordine "generale" di cui:
  - A. all'art. 3 del R.D. n. 2440/23 e dell'art. 68 del R.D. n. 827/24;
  - B. l'art. 10 del D.Lgs. 65/2000;
  - C. l'art. 3 della L. 55/90 e s.m.i.
2. che a carico del sottoscritto non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
3. l'inesistenza di cause ostative di cui alla normativa antimafia;
4. l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
5. di non trovarsi in stato di liquidazione o fallimento e di non aver presentato domanda di concordato preventivo né tali procedure si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
6. di aver preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dei terreni;
7. di accettare tutte le condizioni riportate nel bando di gara e nello schema di contratto allegato al bando stesso.

Data \_\_\_\_\_

FIRMA  
\_\_\_\_\_

*N.B.: Allegare, pena esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.*

**CONTRATTO TRIENNALE DI LOCAZIONE  
TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI MANZIANA LOCALITA' MATRICE**

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 ostantive di cui all'art. 48 della Legge 89/1913

Sono presenti:

il COMUNE DI MANZIANA C.F.02925890580 e P.I. 01135721007 rappresentato da Sandro Torregiani, 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. 12 del 20/07/2020, di seguito indicato come Comune, **locatario**.

**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 **conduttore, affittuario**;

**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, 229, 235, 236, 237 aventi una superficie complessiva allo stato attuale di ha 11.05.80

che con delibera di giunta comunale n. 106 del 20/08/2020 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 € 2.000,00;

che con determinazione a contrarre n. 480 del 24/08/2020 è stata indetta asta pubblica per la locazione ed è stato approvato il relativo avviso d'asta, la modulistica di gara e lo schema di contratto d'affitto;

che con determinazione n. ----- del -----/2020 è stato approvato il verbale di gara prot. ----- del ----- ed 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 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 (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 locazione, senza che alcuna comunicazione di disdetta si renda necessaria e senza alcun indennizzo e/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 culturali. *(Per frutti pendenti si intendono i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre. Per anticipazioni culturali 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.

Il canone di affitto viene corrisposto in tre rate annuali anticipate, per il primo anno di locazione (----- 2020-----2021) 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 - 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 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 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 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 - 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 10 - 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 11 – 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 12 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

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

Scritto da persona di mia fiducia con stampa computerizzata su ----- pagine intere e sin qui della ----- pagina oltre allegata planimetria (**Allegato A**).

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune di Manziana nella persona del geom. Sandro Torregiani

Il conduttore/affittuario -----

Il Segretario Generale dott.ssa Pamela Teresa Costantini



# ALEGATO A

3403 FOGUOS

Vis. te

