



Comune di Atzara

Provincia di Nuoro

Via Vittorio Emanuele 37 - 08030 - 0784 65205 - fax 0784 65380 - P.I.00162890917

REGOLAMENTO PER L’AFFITTO DEI TERRENI AGRICOLI COMUNALI

**Approvato con delibera del Consiglio Comunale
n. 10 del 15/05/2017**

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale.

Art. 2 – Leggi applicabili.

1. Ai contratti di affitto dei terreni agricoli comunali si applicano le leggi sui contratti agrari.

Art. 3 – Elenco dei terreni disponibili.

1. Il responsabile dell'Ufficio tecnico, entro il 30 giugno di ogni anno, compila un elenco dei terreni disponibili per scadenza del contratto di affitto o recesso unilaterale del conduttore e lo propone alla Giunta Comunale per l'approvazione. All'elenco sono aggiunti altri terreni agricoli comunali che la Giunta Comunale stabilisca di dare in affitto.

2. La Giunta Comunale stabilisce l'elenco dei terreni agricoli disponibili o i cui contratti di affitto scadranno al termine dell'annata agraria in corso, il canone a base di gara per annata agraria e le direttive al responsabile del procedimento per l'assegnazione dei terreni comunali.

3. Il responsabile dell'Ufficio tecnico dà pubblicità dell'elenco con avviso pubblicato all'albo pretorio informatico e affisso nei locali pubblici.

Art. 4 – Canone di affitto.

1. La Giunta Comunale stabilisce ogni anno le misure del canone di affitto per annata agraria, per ciascuna tipologia di terreno, con deliberazione da allegare al bilancio di previsione.

2. Il canone di affitto non comprende gli oneri dovuti al Consorzio di Bonifica o a qualsiasi altro fornitore di servizi (acqua, elettricità, gas, telecomunicazioni etc.), che sono a carico del conduttore; il responsabile del procedimento comunica al Consorzio di Bonifica (o a qualsiasi altro gestore di Servizi) le generalità dei conduttori, i riferimenti catastali e durata dei contratti di affitto.

3. Il canone di affitto deve esser versato dall'affittuario alla tesoreria comunale, in unica rata annuale anticipata, entro il 10 novembre di ciascun anno.

4. Prima della stipula del contratto, l'assegnatario deve documentare al Responsabile del procedimento il versamento della prima rata del canone.

Art. 5 – Durata dell'affitto.

1. La durata ordinaria del contratto di affitto, in base all'art. 1 della L. 203/1982, è stabilita in 10 (dieci) annate agrarie, decorrenti dall'11 novembre.

2. In deroga a quanto stabilito dall'art. 4 della L. 203/1982 in materia di rinnovo tacito, alla scadenza naturale del contratto, senza necessità di preavviso, il conduttore ha l'obbligo di lasciare i terreni agricoli comunali concessi in affitto nella piena disponibilità del Comune, liberi da persone, animali e cose. E' compito dell'assegnatario interrompere qualsiasi contratto in essere con eventuali gestori di servizi (acqua, elettricità, gas, telecomunicazioni etc.), termine della scadenza del contratto di affitto.

3. Nei casi di contratti di affitto in corso di durata inferiore a quella ordinaria, il Responsabile del Servizio Amministrativo stipula con il conduttore un contratto di affitto aggiuntivo per il periodo necessario al raggiungimento del predetto termine.

4. Resta salvo il diritto del conduttore di disdetta del contratto, da comunicare al responsabile del procedimento mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, posta elettronica certificata o consegna a mano all'Ufficio protocollo del Comune.

Art. 6 – Requisiti soggettivi.

1. Hanno titolo all'assegnazione dei terreni comunali:

- Gli imprenditori agricoli residenti nel Comune di Atzara da almeno tre anni;

- i cittadini residenti nel Comune da almeno tre anni, che stiano avviando la pratica per l'apertura di un'azienda agricola
- le società e le cooperative aventi sede legale nel Comune, i cui soci siano in maggioranza residenti nel Comune da almeno tre anni.

2. Non hanno titolo all'assegnazione dei terreni agricoli comunali i soggetti che, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione:

- siano morosi per mancato pagamento del canone di affitto di terreni comunali o nei cui confronti il Comune abbia proposto domanda giudiziale di risoluzione del contratto per grave inadempimento;
- nei cui confronti sia in atto una controversia per la quale sia stato effettuato senza esito positivo il tentativo di conciliazione previsto dalla legge;
- abbiano pagato in ritardo il canone di affitto di terreni comunali, a seguito di richiamo scritto del responsabile del procedimento, per più di 3 (tre) annualità nel corso del precedente contratto.

Art. 7 – Procedura di assegnazione.

Il responsabile del Servizio Amministrativo, dopo l'approvazione dell'elenco dei terreni disponibili da parte della Giunta Comunale, indice un'asta pubblica, ai sensi della normativa vigente, con avviso da pubblicare per 20 (venti) giorni all'albo pretorio informatico e affiggere nei principali locali pubblici.

Possono presentare richiesta di ammissione alla gara:

- Gli imprenditori agricoli residenti nel Comune di Atzara da almeno tre anni;
- i cittadini residenti nel Comune da almeno tre anni, che stiano avviando la pratica per l'apertura di un'azienda agricola
- le società e le cooperative aventi sede legale nel Comune, i cui soci siano in maggioranza residenti nel Comune da almeno tre anni.

Nell'aggiudicazione è data priorità ai richiedenti che non avranno compiuto il 45° anno di età alla data di scadenza del bando e ai richiedenti che hanno possedimenti terrieri non superiori a 7 ettari. L'aggiudicazione avrà luogo al miglior offerente, inteso come colui che otterrà il punteggio più alto in base ai criteri e ai punteggi stabiliti nel bando di gara.

In caso di parità di offerta, l'aggiudicazione avverrà riconoscendo in via preliminare la preferenza ai coltivatori diretti insediati su fondi contigui al bene oggetto della concessione. In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

Nel caso di terreni assoggettati a vincoli paesaggistici per i quali non è possibile determinare il canone sulla scorta del piano di coltivazione, dovrà essere presentata un'offerta in aumento sul canone minimo di affitto annuale predeterminato dalla Giunta Comunale. Restano fermi tutti gli altri criteri di priorità.

A ciascun richiedente non può essere assegnato più di un lotto.

L'assegnazione del fondo è preclusa a coloro che risultino affittuari di fondi di proprietà del Comune di Atzara, in relazione ai quali sussistano morosità o in relazione ai quali il Comune abbia proposto in giudizio domanda di risoluzione per grave inadempimento contrattuale o in relazione ai quali siano comunque in atto vertenze per cui sia stato esperito senza esito positivo il tentativo di conciliazione previsto dalla normativa vigente. Al fine della preclusione dell'assegnazione rileva la sussistenza delle circostanze ostative suddette alla data indicata quale termine per la presentazione delle domande.

In caso di terreni comunali con conduttore in scadenza di contratto, nella fase successiva, il responsabile del procedimento, entro 5 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria, per ciascun lotto, verificata la migliore offerta, ne dà comunicazione al conduttore uscente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, invitandolo a fare un'offerta pari alla migliore presentata all'asta pubblica, se interessato all'affitto del terreno alle condizioni stabilite dal regolamento comunale. Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della comunicazione e con le forme in essa previste, presenta un'offerta pari alla migliore presentata all'asta pubblica; in tal caso il responsabile del procedimento dà comunicazione all'offerente dell'avvenuto esercizio del diritto di prelazione ed assegna il terreno in affitto al conduttore; non c'è l'obbligo di comunicazione quando il conduttore abbia comunicato che non intende esercitare la prelazione e nei casi di risoluzione del contratto di affitto per grave inadempimento o di recesso unilaterale del conduttore; in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione entro 45 (quarantacinque) giorni o di irregolarità non sanabile della comunicazione, il responsabile del procedimento assegna il terreno al soggetto migliore offerente all'asta pubblica.

Art. 8 – Limite di superficie.

1. I terreni comunali sono dati in affitto nello stato in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, ed eventuali pesi ad essi inerenti.
2. I terreni comunali dati in affitto non possono essere divisi, per non diminuirne la redditività economica.
3. A ciascuna persona fisica o società o cooperativa, non possono essere assegnati più di 10 (dieci) ettari di terreno, o comunque più di un lotto, compresi i terreni dati in affitto con contratto in corso; l'assegnatario può recedere unilateralmente, con atto formale, dal precedente contratto di affitto di terreni che, sommati a quelli oggetto di nuova assegnazione, comportano il superamento del limite predetto.
4. Non può essere assegnato più di un lotto di terreno a persone appartenenti allo stesso nucleo familiare, siano essi persone fisiche che soci di società o cooperative.

Art. 9 – Contratto.

1. Il contratto di affitto è stipulato tra il Responsabile del Servizio Amministrativo e l'assegnatario con scrittura privata, redatta secondo lo schema approvato dal Segretario Comunale con determinazione, da registrare in base alle norme vigenti.
2. L'assegnatario è assistito nella stipula dal rappresentante provinciale di organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa a livello nazionale, ai fini della verifica del rispetto delle leggi sui contratti agrari.
3. Le spese di stipula e registrazione del contratto sono a carico dell'assegnatario, che deve documentarle al responsabile del procedimento prima della stipula.

Art. 10 – Modalità di utilizzo dei terreni

1. Il conduttore deve mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia dei terreni comunali dati in affitto.
2. L'affittuario deve porre in essere, sia nella coltura principale che nella coltura ripetuta, solo colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole.
3. Il conduttore può effettuare sui terreni attività e lavorazioni conformi alla qualità catastale rilevata delle singole porzioni assegnate. Nel caso sia accertato un utilizzo uniforme, il Responsabile del Servizio Amministrativo determina la risoluzione del contratto per inadempienza e la comunica al conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
4. Il conduttore esegue, previa richiesta al Responsabile del procedimento, e successivamente all'autorizzazione della Giunta Municipale, a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione podereale e di manutenzione dei terreni comunali dati in affitto. L'esecuzione di miglioramenti fondiari non comporta necessariamente il sorgere di un diritto di credito in capo al conduttore-esecutore nei confronti del Comune di Atzara.
5. Il conduttore deve informarsi circa la sussistenza di eventuali vincoli urbanistici ed ambientali gravanti sui terreni assegnati in affitto e rispettarli integralmente e ne risponde alle autorità preposte alla tutela.
6. Sui terreni comunali dati in affitto è vietato il deposito, anche temporaneo, di rifiuti di qualsiasi natura; la violazione è sanzionata in base alla normativa vigente.
7. Sui terreni comunali dati in affitto è vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio; ricevuta segnalazione da parte del Servizio Tecnico, il Responsabile del Servizio Amministrativo determina la risoluzione del contratto per inadempimento e la comunica al conduttore con lettera raccomandata a/r; il

conduttore ha l'obbligo di demolire a proprie spese le strutture realizzate sui terreni comunali dati in affitto; resta salvo il diritto del Comune di chiedere il risarcimento di eventuali danni arrecati.

8. In caso di realizzazione da parte del conduttore di strutture amovibili sui terreni comunali dati in affitto, senza autorizzazione scritta del responsabile del Servizio Tecnico, il conduttore ha l'obbligo di rimuovere a proprie spese le strutture realizzate, prima della scadenza del contratto.

Art. 11 – Opere di miglioramento fondiario.

1. Il conduttore può effettuare nei terreni comunali dati in affitto, a sua cura e spese, opere di miglioramento fondiario, previo parere favorevole del responsabile del Servizio Tecnico e della Giunta Municipale.

2. Per le opere di miglioramento fondiario, di qualsiasi natura, effettuate sui terreni agricoli comunali dati in affitto il conduttore non ha diritto in ogni caso a compensi, risarcimenti o indennizzi da parte del Comune.

Art. 12 – Responsabilità civile.

1. In base all'art. 2051 del codice civile, il conduttore è l'unico responsabile per danni alle persone e alle cose, anche di terzi, derivanti da fatti accaduti sui terreni comunali dati in affitto.

Art. 13 – Subaffitto.

1. Il conduttore non può subaffittare il terreno dato in affitto dal Comune, pena la risoluzione automatica del contratto e il divieto di partecipare alla successiva asta pubblica per l'affitto del terreno cui si riferisce il contratto risolto.

Art. 14 – Recesso unilaterale.

1. Il conduttore ha diritto di recedere unilateralmente dal contratto di affitto stipulato, con preavviso scritto da inviare al responsabile del procedimento mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 1 (uno) anno prima della scadenza dell'annata agraria in corso.

2. Il conduttore deve pagare il canone fino alla scadenza dell'annata agraria in corso alla data di comunicazione del recesso; se il termine di preavviso non è rispettato, deve pagare il canone di affitto anche per l'annata agraria successiva.

3. Il diritto di recesso unilaterale non necessita di preavviso, nei seguenti casi:

a) decesso del conduttore: se gli eredi hanno i requisiti per l'assegnazione dei terreni, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario; se gli eredi non hanno i requisiti, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata sino al 10 novembre dell'anno successivo al decesso; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune;

b) rinuncia a favore di ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli, se hanno i requisiti per l'assegnazione dei terreni; non è ammessa la rinuncia a favore di altri soggetti; il subentrante deve stipulare un nuovo contratto di affitto che avrà durata fino alla scadenza del contratto originario; se i subentranti non hanno i requisiti, possono stipulare un contratto di affitto che avrà durata sino al 10 novembre dell'anno successivo alla rinuncia; dopo tale data il terreno è considerato libero e ritorna nella piena disponibilità del Comune.

Art. 15 – Risoluzione del contratto.

1. In caso di mancato pagamento del canone alla tesoreria comunale entro la scadenza stabilita o di violazione da parte del conduttore di altri obblighi stabiliti dal regolamento, il responsabile del procedimento invia al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata o notifica del messo comunale, un invito ad adempiere entro un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni.

2. In caso di inadempimento il responsabile del procedimento avvia il tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 150/2011.

3. Nel caso di infruttuoso svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, il responsabile del procedimento propone alla Giunta Comunale di dare incarico ad un avvocato per chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune.

Art. 16 – Divieti e sanzioni.

1. Il responsabile del procedimento applica al conduttore che compia violazioni una sanzione amministrativa nelle misure seguenti, da graduare in relazione alla gravità e intenzionalità documentate:

- danneggiamento della viabilità rurale, da euro 100,00 ad euro 300,00;
- estirpazione della macchia, da euro 100,00 ad euro 300,00;
- aratura dei terreni comunali riservati al pascolo, da euro 100,00 ad euro 300,00;
- inquinamento o intasamento di pozzi, da euro 300,00 ad euro 500,00;
- sconfinamento in terreni comunali o immissione di bestiame in terreni comunali, da euro 100,00 ad euro 200,00;
- rimozione di cippi di confine, da euro 100,00 ad euro 200,00;
- danneggiamento colposo col fuoco o con erbicidi di terreni comunali, da euro 300,00 ad euro 500,00.

2. Nel contratto di affitto devono essere riportate le predette violazioni e le misure delle sanzioni applicabili.

3. Resta salva l'azione del Comune in sede civile, per il risarcimento di eventuali danni arrecati dal conduttore al demanio e al patrimonio comunali.

4. Il responsabile del procedimento applica la sanzione amministrativa di euro 500,00 alla persona che senza contratto coltivi o utilizzi terreni agricoli comunali.

5. Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni il responsabile del procedimento applica la legge n. 689/1981.

Art. 17 – Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio informatico della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.