



COMUNE DI RIOLA SARDO

Provincia di Oristano

**REGOLAMENTO PER L’AFFITTO
DEI TERRENI AGRICOLI
COMUNALI**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. ___ del 23.07.2019

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. Entro il primo semestre di ciascun anno, il responsabile del procedimento 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'anno solare in corso, il canone annuale a base di gara e le direttive al responsabile del procedimento per l'assegnazione dei terreni comunali.
3. Il responsabile del procedimento dà pubblicità dell'elenco con avviso pubblicato all'albo pretorio informatico, sul sito del Comune.

Art. 4 – Canone di affitto.

1. La Giunta Comunale stabilisce ogni anno le misure del canone di affitto, 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, che sono a carico del conduttore; il responsabile del procedimento comunica al Consorzio di Bonifica le generalità dei conduttori, i riferimenti catastali e la 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 31 dicembre 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 deroga all'art. 1 della L. 203/1982, è stabilita in 15 (quindici) anni, decorrenti dal 1 gennaio.
2. Per i contratti in essere, la cui scadenza è fissata al 10 novembre (termine dell'annata agraria) il termine dell'ultima annualità del contratto è automaticamente prorogato al 31 dicembre dello stesso anno, senza maggiori oneri a carico dell'affittuario.
3. Per favorire la valorizzazione del settore agricolo, la durata del contratto può essere prorogata per ulteriori 8 (otto) anni ed è finalizzata alla realizzazione di progetti di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali.
4. Tali progetti potranno riguardare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i seguenti settori di intervento:
 - agricoltura biologica per l'utilizzo della naturale fertilità del suolo favorendola con interventi limitati che esclude l'utilizzo di prodotti di sintesi e degli organismi geneticamente modificati (OGM);

- sistema di produzione integrato a basso impatto ambientale mediante l'uso coordinato e razionale di tutti i fattori della produzione allo scopo di ridurre al minimo il ricorso a mezzi tecnici che hanno un impatto sull'ambiente o sulla salute dei consumatori;
 - minima lavorazione, consistente nella riduzione del numero dei passaggi dei macchinari richiesti per la preparazione e la semina, snellire i tempi per gli avvicendamenti colturali e ridurre i costi;
 - produzione di nuove colture volte alla produzione di energia alternativa da fonti rinnovabili;
5. Detti progetti, pena la decadenza di diritto della proroga, in difetto di anche solo uno dei seguenti elementi, dovranno:
 - a) essere- accompagnati da uno studio di fattibilità;
 - b) - essere presentati – nella loro versione definitiva - entro e non oltre il termine perentorio della scadenza del decimo anno di contratto;
 - c) - recare l'espressa rinuncia all'indennizzo di cui all'art. 17 della Legge n. 203/1982 anche per l'ipotesi del mancato completamento del progetto nel termine decadenziale, con la contestuale sottoscrizione dell'organizzazione professionale agricola provinciale ai sensi dell'articolo 45 della Legge n. 203/1985;
 - d) - essere ritenuti meritevoli della proroga ad insindacabile giudizio del Comune, mediante atto formale da adottarsi entro e non oltre la scadenza dell'undicesimo anno;
 - e) - essere ultimati entro e non oltre il termine decadenziale della scadenza del tredicesimo anno.
 6. Dell'avvenuta tempestiva ultimazione del progetto, dovrà essere data comunicazione all'amministrazione a cura del conduttore, nelle forme previste dalla normativa e, previa verifica da parte dei competenti Uffici comunali, dovrà essere sottoscritto, ai fini del perfezionamento della proroga, un contratto aggiuntivo che, a pena di decadenza della proroga, dovrà contenere l'espressa rinuncia all'indennizzo di cui all'art. 17 della Legge n. 203/1982, da sottoscrivere con l'assistenza dell'organizzazione professionale agricola provinciale ai sensi dell'articolo 45 della Legge n. 203/1982.
 7. E' fatta salva la possibilità per l'amministrazione di autorizzare una proroga di maggior durata in presenza di progetti di particolare rilevanza che comportino aumento dell'occupazione e/o valorizzazione del territorio; la valutazione del progetto è demandata all'insindacabile giudizio della Commissione composta da Giunta Comunale e Esperto del settore.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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:
 - i cittadini residenti nel Comune da almeno tre anni, oppure residenti da meno di tre anni che in precedenza abbiano avuto la residenza nel Comune per almeno 15 anni;
 - le società e le cooperative aventi sede legale nel Comune, i cui soci siano in maggioranza residenti nel Comune da almeno tre anni, oppure in maggioranza residenti da meno di tre anni che in precedenza abbiano avuto la residenza nel Comune per almeno 15 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.

1. Il responsabile del procedimento, dopo l'approvazione dell'elenco dei terreni disponibili da parte della Giunta Comunale, indice un'asta pubblica, con avviso da pubblicare per 20 (venti) giorni all'albo pretorio informatico e affiggere nei principali locali pubblici.
2. L'asta pubblica é svolta dal responsabile del procedimento in due fasi:
 - a) nella prima fase, per ciascun lotto, il responsabile del procedimento valuta le offerte degli imprenditori agricoli che alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte non hanno compiuto 40 anni; in caso di mancanza o irregolarità insanabile delle offerte dei predetti soggetti, valuta le offerte presentate dagli imprenditori agricoli di età superiore a 40 anni alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte; in mancanza di offerte da parte di imprenditori agricoli, valuta eventuali offerte di soggetti diversi; l'aggiudicazione é disposta a colui che offre la percentuale più alta di aumento rispetto al canone posto a base di gara;
 - b) nella seconda fase, per ciascun lotto, il responsabile del procedimento, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza del contratto di affitto in corso, verificata la migliore offerta, ne dà comunicazione, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al conduttore, 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 inadempienza 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. Eventuali riconfinamenti sono a carico dell'affittuario.
3. I terreni comunali dati in affitto non possono essere divisi, per non diminuirne la redditività economica.
4. A ciascuna persona fisica non possono essere assegnati più di 25 (venticinque) ettari di terreno, 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.
5. Non possono essere assegnati più di 35 (trentacinque) ettari di terreno a persone appartenenti allo stesso nucleo familiare, siano essi persone fisiche che soci di società o cooperative.
6. Per le cooperative o società di persone è stabilito il limite di 20 (venti) ettari per ogni socio-lavoratore, con il limite massimo di 100 (cento) ettari.

7. Nell'assegnazione di lotti di terreno di estensione superiore ai 25 ettari si dà precedenza alle cooperative o società pluripersonali, composte da un numero di persone sufficienti a garantire il rapporto di un lavoratore ogni 20 ettari di terreno. Si procederà alla suddivisione dei lotti solo in caso di asta deserta.
8. Non si tiene conto di eventuali maggiori superfici inferiori all'ettaro.

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. Al contratto dovrà essere allegata copia del presente Regolamento, per espressa conoscenza e accettazione di tutte le sue previsioni.
2. Le parti sono assistite 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 difforme, 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 a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione poderale e di manutenzione dei terreni comunali dati in affitto.
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. Fatti salvi i casi previsti dall'art.5 e dall'art.11, sui terreni comunali dati in affitto è vietata la realizzazione di costruzioni, anche a carattere provvisorio. Qualora venga accertato l'abusivismo edilizio il servizio tecnico lo segnala al responsabile del servizio amministrativo che 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 idoneo titolo abilitativo, il conduttore ha l'obbligo di rimuovere immediatamente a proprie spese le strutture realizzate.

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. La realizzazione deve essere preceduta da una relazione descrittiva con elaborati illustrativi delle opere, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale e, se necessario, successivo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, secondo le procedure di legge.
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. Il progetto e/o la domanda per la realizzazione di opere di miglioramento fondiario dovrà contenere l'espressa e definitiva rinuncia a qualsiasi indennizzo dal Comune e dovrà essere sottoscritta anche dal rappresentante provinciale di organizzazione professionale agricola maggiormente rappresentativa a livello nazionale, a pena di inammissibilità.
3. Tutte le opere di miglioramento fondiario rimangono nella piena proprietà 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 del contratto.
2. Il conduttore deve pagare il canone fino alla data di recesso; se il termine di preavviso non è rispettato, deve pagare il canone di affitto anche per l'anno successivo, fatto salvo il caso in cui l'Ente, prima dell'inizio del nuovo anno, assegni i terreni oggetto di recesso ad altro conduttore.
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 31 dicembre 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 31 dicembre 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. La morosità del conduttore nel pagamento anche di un solo canone per l'annualità o degli oneri consortili rappresenta inadempimento grave tale da giustificare la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 203/1982
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.