



COMUNE DI SANTU LUSSURGIU

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'AFFITTO DI TERRENI AGRICOLI

Approvato con deliberazione C.C. n° 36 del 24/10/2022

Indice:

Articolo 1 – Oggetto
Articolo 2 – Leggi applicabili
Articolo 3 – Elenco dei terreni disponibili
Articolo 4 – Canone di affitto
Articolo 5 – Durata dell'affitto
Articolo 6 – Requisiti soggettivi
Articolo 7 – Procedura di assegnazione
Articolo 8 – Limite di superficie
Articolo 9 – Contratto
Articolo 10 – Modalità di utilizzo dei terreni
Articolo 11 – Opere di miglioramento fondiario
Articolo 12 – Responsabilità civile
Articolo 13 – Subaffitto
Articolo 14 – Recesso unilaterale
Articolo 15 – Divieti e sanzioni
Articolo 16 - Entrata in vigore

Articolo 1

Finalità e ambito d'applicazione

Il presente regolamento disciplina la concessione di terreni agricoli di proprietà comunale.

Articolo 2

Leggi applicabili

1. Ai contratti di affitto dei terreni agricoli comunali si applicano le leggi sui contratti agrari ed in particolare la legge nr. 203 del 1982.

Articolo 3

Elenco dei terreni disponibili

1. Il Consiglio comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008.
2. A tal fine la Giunta comunale, con deliberazione da allegare al bilancio di previsione, stabilisce l'elenco dei terreni agricoli disponibili o i cui contratti di affitto scadranno al termine di ogni anno solare del triennio di riferimento, il canone annuale a base di gara e le direttive al responsabile del procedimento per l'assegnazione dei terreni comunali.

Articolo 4

Canone di affitto

1. Il canone di affitto deve essere versato dall'affittuario in un'unica rata annuale anticipata entro il 31 dicembre di ciascun anno.
2. Prima della stipula del contratto, l'assegnatario deve documentare al responsabile del procedimento il versamento della prima rata del canone.

Articolo 5

Durata dell'affitto

1. La durata ordinaria del contratto di affitto, in deroga all'art. 1 della legge 203/1982, è stabilita in 15 anni, decorrenti dal 1° gennaio.
2. Per i contratti in essere il termine dell'ultima annualità del contratto è automaticamente prorogata al 31 dicembre dello stesso anno ed il canone di affitto rideterminato in proporzione al nuovo arco temporale di riferimento.
3. Per favorire la valorizzazione del settore agricolo, la durata del contratto può essere prorogata per ulteriori otto anni ed è finalizzata alla realizzazione di progetti di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazione degli ordinamenti produttivi e dei fabbricati rurali.
4. Tali progetti potranno riguardare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i seguenti settori di intervento:
 - a. Agricoltura biologica;
 - b. Sistema di produzione integrato a basso impatto ambientale;
 - c. Produzione di nuove colture volte alla produzione di energia alternativa da fonti rinnovabili.
5. Detti progetti, pena la decadenza del diritto alla proroga, in difetto di anche solo uno dei seguenti elementi, dovranno:
 - a. Essere presentati entro e non oltre il termine perentorio della scadenza del decimo anno di contratto;
 - b. Recare l'espressa rinuncia all'indennizzo di cui all'art. 17 della legge nr. 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 nr. 203/1982.

- c. Essere ritenuti meritevoli della proroga ad insindacabile giudizio del comune, mediante atto formale del responsabile d'area da adottarsi entro e non oltre la scadenza dell'undicesimo anno.
6. In deroga a quanto stabilito dall'art. 4 della legge 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 nella piena disponibilità del comune, liberi da persone, animali o cose.
7. Resta salvo il diritto del conduttore di disdetta del contratto da comunicare mediante posta certificata o consegna a mano all'ufficio protocollo del comune.

Articolo 6

Requisiti soggettivi

1. Hanno titolo all'assegnazione dei terreni comunali:
 - a. I cittadini residenti nel comune di Santu Lussurgiu da almeno cinque anni;
 - b. Le società e le cooperative aventi sede legale nel comune di Santu Lussurgiu, i cui soci siano in maggioranza residenti nel comune da almeno cinque anni.
2. Non hanno titolo all'assegnazione dei terreni comunali i soggetti che, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione:
 - a. 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;
 - b. Siano morosi per mancato pagamento dei tributi comunali a qualunque titolo dovuti.
3. Hanno titolo preferenziale all'assegnazione dei terreni agricoli comunali i soggetti che, alla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione hanno:

a. Titolo di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.)	Punti 20
b. Titolo di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) di età inferiore ai 35 anni	Punti 30
c. La conduzione di fondi confinanti e contigui a quelli oggetto dell'avviso di gara	Punti 20

Articolo 7

Procedura di assegnazione

1. Il responsabile del procedimento indice un'asta pubblica, con avviso da pubblicare per 20 (venti) giorni all'albo pretorio informativo e nel sito internet del comune di Santu Lussurgiu.
2. L'asta pubblica è svolta in due fasi:
 - a. Nella prima fase, per ciascun lotto, il responsabile del procedimento valuta i requisiti soggettivi, i titoli preferenziali e le offerte presentate: L'aggiudicazione è disposta al soggetto che a parità di titoli preferenziali 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 valuta la miglior offerta, ne dà comunicazione, al conduttore invitandolo a fare un'offerta pari alla migliore presentata all'asta pubblica, qualora interessato all'affitto del terreno alle condizioni stabilite dal regolamento comunale; il conduttore ha diritto di prelazione se entro 45 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 o di irregolarità non sanabile il responsabile del procedimento assegna il terreno al soggetto migliore offerente all'asta pubblica.

Articolo 8

Limite di superficie

1. I terreni comunali sono dati in affitto nello stato in cui si trovano, con 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.
4. A ciascuna persona fisica non possono essere assegnati più di 25 ettari di terreno compresi i terreni con contratti in corso.
5. Non possono essere assegnati più di 35 ettari di terreno a persone appartenenti allo stesso nucleo familiare, siano essi persone fisiche sia soci di società o cooperative.
6. Per le cooperative o società di persone è stabilito il limite di 20 ettari per ogni socio lavoratore ma con il limite massimo di 100 ettari.

Articolo 9

Contratto

1. Il contratto di affitto è stipulato tra il responsabile del servizio competente e l'assegnatario con scrittura privata da registrare in base alla normativa vigente.
2. Le parti sono assistite nella stipula dal rappresentante provinciale da una organizzazione professionale agricola 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.

Articolo 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 esegue a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione poderale e di manutenzione dei terreni comunali dati in affitto.
3. 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.
4. 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.
5. 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 si determina la risoluzione del contratto per inadempimento; il conduttore ha l'obbligo di demolire a proprie spese le strutture realizzate sui terreni comunali; resta salvo il diritto del comune di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

Articolo 11

Opere di miglioramento fondiario

1. Il conduttore può effettuare nei terreni comunali, a sua cura e spese opere di miglioramento fondiario. La realizzazione deve essere preceduta da una relazione descrittiva con elaborati descrittivi delle opere, da sottoporre all'approvazione della giunta comunale e, se necessario, successivo ottenimento delle autorizzazioni di legge.
2. Per tali opere il conduttore non ha diritto in ogni caso a compensi, risarcimenti o indennizzi da parte del comune.
3. Tutte le opere di miglioramento fondiario rimangono nella piena proprietà del comune.

Articolo 12
Responsabilità civile

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

Articolo 13
Subaffitto

1. Il conduttore non può subaffittare il terreno comunale, 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.

Articolo 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 almeno 1 anno prima della scadenza del contratto.
2. Il conduttore deve pagare il canone fino alla data del recesso; se il termine di preavviso non è rispettato deve pagare il canone di affitto anche per l'anno successivo.
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 la 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 del decesso.
 - b. Rinuncia a favore di coniuge, figli o fratelli; non è ammessa la rinuncia a favore di altri soggetti; il subentrante deve stipulare un nuovo contratto che avrà la durata fino la scadenza del contratto originario qualora abbia gli stessi requisiti del conduttore originario o, qualora non abbia gli stessi requisiti, deve stipulare un nuovo contratto di affitto che avrà durata sino al 31 dicembre dell'anno successivo alla rinuncia.
4. In caso di mancato pagamento del canone entro la scadenza stabilita o di violazione da parte del conduttore di altri obblighi stabiliti dal regolamento, il responsabile del procedimento notifica un invito ad adempiere entro un termine non inferiore a 15 giorni. La morosità del conduttore nel pagamento anche di un solo canone rappresenta inadempimento grave, tale da giustificare la risoluzione del contratto,
5. In caso di inadempimento il responsabile del procedimento avvia il tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 11 del D. Lgs. 150/2011.
6. Nel caso di infruttuoso svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, il responsabile del procedimento propone alla giunta comunale la risoluzione del contratto per inadempimento con incarico legale che preveda il risarcimento dei danni eventualmente subiti dall'ente.

Articolo 15
Divieti e sanzioni

1. Il responsabile del procedimento applica al conduttore che compia violazione una sanzione amministrativa nelle seguenti misure, da graduare in relazione alla gravità e intenzionalità documentate:
 - a. Danneggiamento della viabilità rurale da euro 100,00 a euro 300,00;
 - b. Estirpazione della macchia da euro 100,00 a euro 300,00;
 - c. Inquinamento o intasamento di pozzi da euro 300,00 a euro 500,00;
 - d. Sconfinamento o immissione di bestiame in terreni comunali da euro 100,00 a euro 200,00;
 - e. Rimozione di cippi di confine da euro 100,00 a euro 200,00;
 - f. Danneggiamento con il fuoco o con erbicidi da euro 300,00 a euro 500,00;
2. Resta l'azione del comune in sede civile per il risarcimento di eventuali danni arrecati dal conduttore al demanio o al patrimonio comunale.

3. Il responsabile del procedimento applica la sanzione amministrativa di euro 500,00 alla persona che senza contratto utilizzi o coltivi terreni comunali.
4. Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni il responsabile del procedimento applica la legge 689/1981 (modifiche al sistema penale)

Articolo 16
Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore trascorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio informatico della delibera di approvazione del consiglio comunale.