



# COMUNE DI SERDIANA

*Provincia di CAGLIARI*



REGOLAMENTO PER L'AFFITTO DEI TERRENI COMUNALI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 DEL 07.04.2014 .

## INDICE

ARTICOLO	OGGETTO	PAGINA
1.	Oggetto	3
2.	NATURA DELLA CONCESSIONE	3
3.	ELENCO DEI TERRENI DA CONCEDERE, DURATA E DETERMINAZIONE CANONE	3
4.	PROCEDURA DI CONCESSIONE	4
5.	CONTRATTO	5
6.	RINUNCIA ALLA CONCESSIONE	6
7.	MIGLIORIE	6
8.	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	7
9.	SANZIONI	7
10.	DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	8

## Art. 1 – OGGETTO

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

## Art. 2 – NATURA DELLA CONCESSIONE.

Il Comune di Serdiana concede i terreni agricoli di proprietà comunale anche in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Legge 11.02.1971, n. 11, così come modificato dall'art. 45 della Legge 3.05.1982, n. 203.

## Art. 3 – ELENCO DEI TERRENI DA CONCEDERE, DURATA E DETERMINAZIONE CANONE

La Giunta comunale pubblica annualmente l'elenco dei terreni agricoli liberi da concessione o i cui contratti scadono al termine dell'annata agraria in corso.

Gli immobili saranno affittati nello stato in cui si trovano così come sono pervenuti al Comune, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

La Giunta determina altresì il canone minimo di affitto annuale per ciascun terreno, sulla base della natura e delle caratteristiche del terreno e delle attività agricole praticabili, nonché sulla base della destinazione all'utilizzo pluriennale o stagionale. L'importo del canone non comprende gli oneri spettanti al Consorzio di Bonifica, che verranno pagati direttamente da ciascun concessionario: a tal fine il Comune comunicherà al Consorzio, la stipula dei nuovi contratti con indicazione dei terreni occupati e della durata della concessione. Il canone d'affitto da versare al Comune, così come determinato ai sensi dei precedenti commi del presente regolamento, viene rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Il canone dovrà esser versato in unica rata annuale anticipata entro il 10 novembre di ciascun anno di assegnazione. All'atto della stipula del contratto di cui al successivo articolo 5 il concessionario dovrà versare la prima annualità del canone.

La durata della concessione è stabilita in OTTO annate agrarie, decorrenti dall'11 novembre: è fatta salva la possibilità di concedere terreni per durata stagionale o inferiore all'anno, ai sensi dell'art. 56 della L. 203/82, per il pascolo e\o per l'effettuazione di colture stagionali, che verranno a ciò destinati nell'elenco dei terreni disponibili approvato dalla Giunta comunale.

Allo scadere del termine, se l'affittuario è imprenditore agricolo, la concessione potrà essere rinnovata, previa sussistenza dei requisiti di cui all'art. 4 del presente regolamento: a tal fine il concessionario dovrà stipulare un nuovo contratto con il Comune nelle forme di cui all'art. 5. E'fatto divieto di rinnovo tacito della concessione.

E' fatta salva la possibilità per il concessionario di chiedere, con nota scritta, apposita deroga alla durata di otto annate agrarie, per i soli terreni nei quali i vincoli esistenti impediscono la coltivazione. Condizione obbligatoria per l'accoglimento della deroga è che il privato si faccia carico a propria cura e spese del riconfinamento dei terreni concessi in affitto e di eventuali frazionamenti, in caso di concessione di parti di mappali non frazionati, entro il termine di un anno dalla data di stipula del contratto che contiene la deroga.

La Giunta comunale esprime il proprio parere in merito alle richieste di deroga e stabilisce la durata del contratto nel limite massimo di 15 anni. La deroga viene concessa dal responsabile del servizio competente mediante stipula di un contratto, con spese a carico del concessionario.

Agli affittuari in possesso di lotti di terreno di estensione superiore ai 20 ettari che abbiano in corso documentate agevolazioni o contributi concessi da enti e/o organismi pubblici, che prevedono una scadenza successiva alla data di scadenza del contratto, è concessa la possibilità, su richiesta documentata dell'interessato e previo parere favorevole espresso dalla Giunta comunale, di estendere per una sola volta la durata contrattuale.

A tal fine dovrà essere stipulato un nuovo contratto della durata strettamente necessaria affinché l'affittuario non perda i benefici in corso e comunque per un periodo di tempo non superiore a 7 (sette) annate agrarie, con applicazione dei canoni vigenti alla data di stipula del nuovo contratto e delle altre clausole contrattuali previste dal presente regolamento.

Alla scadenza del contratto di cui al comma precedente il rinnovo previsto all'art.3 del presente regolamento sarà concesso nel rispetto del limite massimo di 20 ettari di terreno, comprendenti anche eventuali precedenti assegnazioni.

#### Art. 4 – PROCEDURA DI CONCESSIONE

Il responsabile del servizio comunale competente indice asta pubblica ai sensi dell'art. 22 della L. 11.02.1971, n. 11, per la concessione dei terreni agricoli di proprietà comunale inclusi dalla Giunta nell'elenco redatto ai sensi del precedente art. 3, con avviso pubblico in pubblicazione per 20 giorni.

Possono presentare richiesta di ammissione alla gara:

- i cittadini residenti nel Comune di Serdiana da almeno tre anni,
- le società e le cooperative aventi sede legale a Serdiana ed i cui soci siano tutti residenti a Serdiana, da almeno tre anni.

Nell'aggiudicazione è data priorità, nell'ordine:

1. a coloro che si trovino in stato di inoccupazione o disoccupazione;
2. agli appartenenti a nuclei familiari che non possiedono terreni agricoli di estensione superiore ad 1 ettaro;
3. agli imprenditori agricoli che non avranno compiuto il 35° anno di età alla data di scadenza del bando.

L'asta pubblica verrà esperita secondo la seguente procedura:

nella prima fase saranno prese in considerazione solo le offerte presentate dagli imprenditori agricoli che non hanno compiuto il 35° anno di età alla data di scadenza del bando;

in caso di mancanza o irregolarità insanabile di offerte da parte di imprenditori di cui alla prima fase, nella seconda fase saranno prese in considerazione tutte le offerte presentate dagli altri imprenditori agricoli;

in caso di mancata aggiudicazione nelle prime due fasi, con la terza fase si procederà all'aggiudicazione ad eventuali ulteriori richiedenti.

In ciascuna fase l'aggiudicazione avrà luogo al miglior offerente, inteso come colui che offrirà il canone più elevato. 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, sia in forma singola che in forma associata, non possono essere assegnati più di 20 ettari di terreno, comprendenti anche eventuali precedenti assegnazioni. E' fatta salva, in caso di aggiudicazione, la facoltà di rinuncia a terreni oggetto di precedenti assegnazioni che contribuiscano al superamento del limite dei 20 ettari.

L'assegnazione del fondo è preclusa a coloro che risultino affittuari di fondi di proprietà del Comune di Serdiana, 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 dall'art. 46 della L. n. 203/82.

Al fine della preclusione dell'assegnazione rileva la sussistenza delle circostanze ostative suddette alla data indicata quale termine per la presentazione delle domande.

#### Art.5 – CONTRATTO

L'affitto del terreno comunale avrà luogo mediante scrittura privata soggetta a registrazione ai sensi delle norme vigenti e stipulata tra il responsabile del servizio comunale competente e l'assegnatario.

Le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico del privato concessionario.

Nel contratto deve esser previsto l'obbligo, a carico dell'affittuario, ad attuare, sia in coltura principale che in coltura ripetuta, solamente colture che conservino le

caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole.

Dovrà inoltre essere previsto l'obbligo a carico dell'affittuario di assicurare l'ordine, il decoro e la pulizia del fondo. In particolare sul fondo non è consentito il deposito, neanche temporaneo, di rifiuti di qualsivoglia natura. La violazione sarà sanzionata ai sensi della vigente normativa.

L'affittuario dovrà inoltre provvedere alla manutenzione della porzione di strada vicinale antistante il fondo concesso, con il concorso del Comune ai sensi del D.Lgs. Luogotenenziale 01.09.1918, n. 1446.

E' preclusa la possibilità di stipula di contratti di affitto di terreni agricoli comunali a coloro che siano morosi nei confronti del Comune per il pagamento di canoni d'affitto di terreni agricoli o che abbiano contenziosi, anche stragiudiziali, in materia di terreni agricoli.

#### Art. 6 – RINUNCIA ALLA CONCESSIONE.

Il concessionario può rinunciare alla concessione del terreno con preavviso scritto che deve essere trasmesso al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria, ai sensi dell'art. 5, c. 1 della L. 3.05.1982, n. 203. Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone sino alla scadenza dell'annata agraria.

Qualora il termine di cui al comma precedente non venga rispettato, il concessionario è obbligato a corrispondere il canone d'affitto per l'annata agraria successiva.

Si prescinde dal termine di cui al comma 1 nei seguenti casi:

decesso del concessionario : in tal caso se gli eredi hanno i requisiti richiesti per l'assegnazione previsti dall'art. 4 dovranno stipulare nuovo contratto che avrà durata sino alla scadenza del contratto originario; qualora invece gli eredi non siano in possesso dei requisiti dovranno stipulare nuovo contratto che avrà durata sino al 10 novembre dell'anno successivo al decesso o alla naturale scadenza del contratto originario, se precedente nel tempo, rinuncia in favore di ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli del concessionario, purché gli stessi siano in possesso dei medesimi requisiti richiesti dall'art. 4 del presente regolamento e dal bando di assegnazione. L'affittuario originario può cedere il contratto in favore di un soggetto residente da almeno tre anni ma la durata complessiva del rapporto contrattuale non può comunque eccedere gli otto anni. Il subentrante non può, a sua volta, cedere ad altri il contratto.

Il subentrante deve comunque stipulare un nuovo contratto con il Comune nelle medesime forme di cui all'art. 5 del presente regolamento.

#### Art. 7 -MIGLIORIE

E' consentito al concessionario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento fondiario esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Comune: il concessionario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte del Comune.

In caso di migliore effettuate senza autorizzazione scritta il concessionario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere.

#### Art. 8 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di inosservanza da parte del concessionario dell'obbligo di pagamento del canone entro la scadenza del 10 novembre e\o degli altri obblighi previsti nel contratto di cui all'art. 5, il Comune procede ad inviare tramite raccomandata con avviso di ricevimento o mediante notifica del messo comunale invito ad adempiere entro un termine non inferiore a giorni 15. Decorso infruttuosamente tale termine il Comune procederà all'avvio delle procedure per l'esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 46 della L. 3.05.1982, n. 203 e, nel caso di infruttuoso esperimento di tale tentativo, ad adire le vie legali per la risoluzione del contratto in danno del concessionario ed il risarcimento dei danni.

E' fatto divieto al concessionario di subaffittare il terreno concesso dal Comune, pena la risoluzione del contratto in danno del concessionario e l'impossibilità per lo stesso di partecipare alla successiva gara per l'affitto dello stesso terreno cui si riferisce il contratto risolto.

E' fatta salva la possibilità per il Comune di risoluzione anticipata dal contratto, sia per l'intera superficie concessa che per una parte di essa, per motivi di interesse pubblico: in tal caso al concessionario verrà concesso il raccolto delle colture in atto al momento della risoluzione e corrisposto un indennizzo nella misura di un'annualità del canone di affitto, rapportata alla superficie per cui interviene la risoluzione.

#### Art. 9 – SANZIONI

Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento si applicano le norme ed i principi di cui al capo I della legge 24 novembre 1981, n. 689, impregiudicate tutte le norme e sanzioni vigenti in materia.

In particolare sono previste le seguenti sanzioni :

Sanzione amministrativa da euro 25,00 ad euro 500,00 per i concessionari che compiano le seguenti violazioni:

- danneggino la viabilità rurale;
- estirpino la macchia;
- arino terreni comunali riservati al pascolo;
- inquinino o intasino pozzi;

- sconfinino in altri terreni comunali o immettano anche per colpa bestiame in altri terreni comunali;
- rimuovano cippi di confine;
- danneggino colposamente col fuoco o con erbicidi terreni comunali.

Sono puniti con la sanzione amministrativa di € 500,00, salve le sanzioni penali e il risarcimento del danno, coloro che senza concessione coltivino o comunque utilizzino terreni comunali.

#### Art. 10 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

A seguito dell'entrata in vigore del presente regolamento, i contratti di affitto in corso cessano di avere efficacia. Il Comune inviterà, con lettera trasmessa con raccomandata con avviso di ricevimento o notificata, tutti i conduttori terreni comunali a mettersi in regola con il pagamento dei canoni ed a stipulare, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento, un nuovo contratto ai sensi della nuova disciplina regolamentare e con le nuove tariffe stabilite dalla Giunta comunale. In caso di stipula del nuovo contratto, la scadenza della concessione è stabilita otto anni dopo il termine di scadenza del precedente contratto.

Ai concessionari che non procederanno alla stipula del nuovo contratto ai sensi del comma precedente il Comune provvederà, qualora non in regola con il pagamento dei canoni, all'invio di comunicazione di risoluzione del contratto per inadempimento, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il presente regolamento entra in vigore decorso il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale della relativa delibera di approvazione.