



COMUNE DI GIUNGANO

Provincia di Salerno

REGOLAMENTO PER L'AFFITTO DI TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE DA COLTIVARE

Approvato con deliberazione C.C. n.44 del 27.10.2017

INDICE

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 2 - GESTIONE E CONTROLLO DEL PROCEDIMENTO

Art. 3 - ELENCO DEI TERRENI DA CONCEDERE, DURATA E DETERMINAZIONE DEL CANONE

Art. 4 - PROCEDURA DELL'AFFITTO

Art. 5 - CONTRATTO

Art. 6 - RINUNCIA ALL'AFFITTO

Art. 7 - MIGLIORIE

Art. 8 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 9 - SANZIONI

Art. 10-ENTRATA IN VIGORE

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina l'affitto di terreni per uso agricolo di proprietà comunale.

Art. 2 – GESTIONE E CONTROLLO DEL PROCEDIMENTO

La gestione e il controllo del procedimento di cui trattasi è di competenza del Responsabile del Servizio Tecnico, a cui spettano:

- la preparazione degli atti istruttori;
- la definizione dell'area (scheda che riporta le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, superficie, coltura in essere e colture ammissibili da praticare con l'esercizio dell'affitto, confini, servitù, vincoli, ecc.);
- la redazione degli atti a rilevanza esterna;
- il calcolo del canone di affitto;
- la preparazione degli atti deliberativi che adotterà la Giunta Comunale.

Gli adempimenti conseguenti sono in capo alle seguenti strutture Comunali:

- Responsabile del Servizio Tecnico e/o il funzionario legale rappresentante dell'ente per la firma del contratto;
- Responsabile del Servizio Finanziario per l'incasso delle somme risultanti e le relative registrazioni contabili.

Art. 3 -ELENCO DEI TERRENI DA CONCEDERE, DURATA E DETERMINAZIONE DEL CANONE

La Giunta Comunale annualmente pubblica l'elenco dei terreni agricoli liberi da affitti 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 Comunale determina altresì il canone minimo di affitto annuale per ciascun terreno, sulla base della natura delle caratteristiche del terreno, delle attività agricole praticabili e della destinazione all'utilizzo pluriennale o stagionale.

L'importo del canone non comprende gli oneri eventualmente 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 dell'affitto relativo.

Il canone d'affitto da versare al Comune, così come determinato nei commi precedenti, 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 4, il concessionario dovrà versare la prima annualità del canone.

La durata dell'affitto è stabilita in 3 (tre) annate agrarie, decorrenti dall'11 novembre di ogni anno fino al 10 novembre dell'anno successivo.

E' fatta salva la possibilità, ai sensi dell'art. 56 della Legge n. 203 del 03.05.1982, di concedere terreni per il pascolo e/o per l'effettuazione di colture stagionali, per una durata stagionale o inferiore all'anno.

Tali terreni, a ciò destinati, saranno inseriti nell'elenco dei terreni disponibili approvato dalla Giunta Comunale.

E' fatto divieto di rinnovo tacito del contratto di affitto.

E' fatta salva la possibilità per il concessionario di chiedere, 3 (tre) mesi prima della scadenza contrattuale e previo invio di raccomandata A.R., apposita deroga della durata massima di 3 (tre) annate agrarie qualora si verificino le seguenti condizioni:

- a. sussistenza di tutti i requisiti dell'affittuario di cui all'art. successivo "Procedura d'affitto" ;
- b. sui terreni dati in affitto l'Amministrazione Comunale non abbia programmato interventi di pubblica utilità per il periodo successivo alla scadenza;
- c. altre persone non abbiano manifestato espresso interesse alla coltivazione dei terreni oggetto del presente contratto d'affitto;
- d. l'attuale concessionario, nel corso dei 3 (tre) anni di contratto, abbia dimostrato una condotta esemplare nella conduzione del fondo di proprietà pubblica, adempiendo con diligenza a tutti gli obblighi previsti in contratto.

La Giunta Comunale esprime il proprio parere in merito alla richiesta di deroga e stabilisce la durata della proroga del contratto.

La deroga viene concessa anche per un arco temporale ridotto e rilasciata dal Responsabile del Servizio competente mediante stipula di un contratto, con spese a carico del concessionario.

Agli affittuari in possesso di lotti di terreno, che abbiano in corso documentate agevolazioni o contributi concessi da enti e/o organismi pubblici e 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 contratto della durata strettamente necessaria affinché l'affittuario non perda i benefici in corso e comunque per un periodo di tempo non superiore a 3 (tre) 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 dal presente regolamento sarà concesso nel rispetto del limite massimo di 20 (venti) ettari di terreno, comprendenti anche eventuali precedenti assegnazioni.

Art. 4 – PROCEDURA D'AFFITTO

Il Responsabile del Servizio Tecnico competente indice una gara pubblica ai sensi della Legge n. 11 del 11.02.1971, per l'affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale inclusi dalla Giunta Comunale nell'elenco redatto ai sensi del precedente art. 3, con avviso pubblico da pubblicare per almeno 20 (venti) giorni. Possono presentare richiesta di ammissione alla gara:

- i coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, nonché le cooperative costituite dai lavoratori agricoli e i gruppi di coltivatori diretti, riuniti in forme associate (art. 6 della Legge n. 203 del 03.05.1982);

- coloro che si trovano in stato di inoccupazione o disoccupazione;
- i coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo secondario;
- i cittadini residenti e non nel Comune di Giungano;

L'asta pubblica o licitazione privata verrà esperita secondo la seguente procedura:

- nella prima fase saranno prese in considerazione solo le offerte presentate dagli imprenditori agricoli a titolo principale;
- 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 da coloro che risultano inoccupati o disoccupati;
- 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 sarà riferita al miglior offerente, inteso come colui che offrirà il canone più elevato rispetto a quello a base di gara.

Non sono ammesse offerte in diminuzione.

In caso di parità di offerta, l'aggiudicazione avverrà riconoscendo in via preliminare la preferenza ai coltivatori diretti insediati sui fondi contigui al bene oggetto dell'affitto.

Altrimenti si procederà in via generale, per tutti i casi in cui vi sia parità nell'offerta, 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 (venti) 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 (venti) ettari.

L'assegnazione del fondo è preclusa a coloro che risultino affittuari di fondi di proprietà del Comune di Giungano, 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 Legge n. 203 del 03.05.1982.

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, stipulata tra il funzionario legale rappresentante dell'ente competente e l'assegnatario, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricezione di apposito invio della notifica di aggiudicazione da parte del Concedente.

L'affittuario potrà essere assistito per la stipula del contratto di affitto dai rappresentanti provinciali delle organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale.

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

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.

Il Concedente ha la facoltà di prescrivere il tipo di coltura per ragioni di sicurezza e visibilità delle aree pubbliche contermini.

Dovrà essere inoltre 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.

Gli interventi colturali per fertilizzare i fondi dati in affitto dovranno rispettare la normativa vigente, anche in considerazione della destinazione urbanistica del terreno.

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.

La mancata stipula del contratto nel termine sopra riportato comporta la decadenza del concorrente all'aggiudicazione.

In tale ipotesi, il terreno in argomento sarà aggiudicato al concorrente che avrà presentato la migliore offerta dopo quella del primo aggiudicatario. In caso di mancanza di offerte, il terreno sarà rimesso all'asta.

Art. 6 -RINUNCIA ALL'AFFITTO

L'affittuario può rinunciare alla coltivazione del terreno dato in affitto, con preavviso scritto che deve essere trasmesso al Comune mediante lettera raccomandata o pec con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza dell'annata agraria, ai sensi dell'art. 5, comma 1 della Legge n. 203 del 03.05.1982. L'affittuario 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 dagli articoli precedenti, 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 (annata agraria) 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 dai precedenti articoli del presente regolamento e dal bando di assegnazione. Non è considerata ammissibile la rinuncia in favore di altri soggetti o di ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli del concessionario qualora non siano in possesso dei requisiti richiesti dagli articoli precedenti: in tal caso il terreno verrà considerato libero al termine dell'annata agraria in corso e sarà inserito nell'elenco di cui al precedente art. 3;
- 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 all'affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di contratto in essere, di opere di miglioramento fondiario, esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Comune.

L'affittuario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte del proprietario del terreno.

In caso di migliorie effettuate senza autorizzazione scritta, l'affittuario è obbligato a rimuovere a propria cura e spese tutte le opere realizzate, salvo diversa comunicazione del Comune. In ogni caso, nulla è dovuto al conduttore del fondo per le migliorie realizzate senza autorizzazione.

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 (quindici).

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 Legge n. 203 del 03.05.1982 e, nel caso di infruttuoso esperimento di tale tentativo, l'Ente procederà alla risoluzione espressa del contratto e ad agire legalmente per la richiesta di risarcimento dei danni.

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

Nel caso l'affittuario perda uno dei requisiti previsti dagli articoli precedenti del presente regolamento è fatta salva la possibilità per il Comune di risoluzione anticipata dal contratto, sia per l'intera superficie affittata che per una parte di essa, per motivi di interesse pubblico: in tal caso all'affittuario verrà concesso il raccolto delle colture in atto al momento della 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 n. 689 del 24.11.1981, impregiudicate tutte le norme e sanzioni vigenti in materia, nonché ai sensi del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000.

In particolare sono previste le seguenti sanzioni da € 75,00 (settantacinque/00) a € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) per:

- danneggiamento della viabilità esistente;
- estirpamento della macchia;
- coltivazione con aratro di terreni comunali riservati al pascolo;
- inquinamento o intasamento di pozzi;
- sconfinamento in altri terreni comunali o collocamento di bestiame in altri terreni comunali;
- rimozione di cippi di confine;
- danneggiamento colposo col fuoco o con erbicidi di terreni comunali.

Sono puniti con la sanzione amministrativa di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00), salve le sanzioni penali e il risarcimento del danno, coloro che senza contratto in essere coltivino o comunque utilizzino terreni comunali.

L'organo competente a irrogare la sanzione amministrativa è individuato ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 689 del 24.11.1981.

Come previsto dall'art. 6-bis della Legge n. 125 del 24.07.2008, la Giunta Comunale, con apposita delibera, potrà stabilire un diverso importo del pagamento in misura ridotta in deroga alle disposizioni del primo comma dell'art. 16 della Legge n. 689 del 24.11.1981 e diversamente graduare le sanzioni applicabili.

Quando le norme del presente Regolamento dispongono che oltre ad una sanzione amministrativa pecuniaria vi sia l'obbligo di cessare un'attività e/o un comportamento o la rimessa in pristino dei luoghi ne deve essere fatta menzione sul verbale di accertamento e contestazione della violazione.

Quando il trasgressore non esegue il suo obbligo in applicazione e nei termini di cui al comma precedente, si provvede d'ufficio all'esecuzione dell'obbligo stesso. In tal modo, le spese eventualmente sostenute per l'esecuzione sono a carico del trasgressore.

Art. 10 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore decorso il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale della relativa delibera di approvazione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 delle disposizioni sulla legge in generale, approvate preliminarmente al codice civile con R.D. n. 262 del 16.03.1942.
