



COMUNE DI BORORE

Provincia di Nuoro



**REGOLAMENTO AFFITTO
FONDI RUSTICI**



Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21.03.2019

INDICE

Art. 1 - Oggetto e finalità..... 3
Art. 2 - Leggi applicabili..... 3
Art. 3 - Elenco dei terreni disponibili 3
Art. 4 - Canone di affitto 3
Art. 5 - Durata dell'affitto 4
Art. 6 - Requisiti soggettivi 4
Art. 7 - Procedura di assegnazione terreni disponibili 4
Art. 8 - Limite di superficie..... 5
Art. 9 - Contratto 5
Art. 10 - Modalità di utilizzo dei terreni 5
Art. 11 - Opere di miglioramento fondiario 6
Art. 12 - Responsabilità civile 6
Art. 13 - Subaffitto..... 6
Art. 14 - Recesso unilaterale 6
Art. 15 - Risoluzione del contratto 7
Art. 16 - Divieti e sanzioni 7
Art. 17 - Entrata in vigore 7

Comune di Borore

Regolamento affitto fondi rustici

Articolo 1 OGGETTO E FINALITÀ

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale. Il Comune di Borore, nell'ambito del generale obiettivo di sostenere dal punto di vista economico e sociale la collettività locale, incentiva e favorisce l'attività e la crescita delle imprese agricole esistenti ed operanti nel proprio territorio, dando loro la possibilità di usufruire delle terre pubbliche.
2. L'affidamento a terzi dei terreni comunali deve essere finalizzato al principio di economicità della gestione, nel senso che gli stessi beni non dovranno costituire per il Comune proprietario un onere, ma un'utilità.

Articolo 2 LEGGI APPLICABILI

1. Ai contratti di affitto dei fondi rustici comunali si applicano le leggi sui contratti agrari.

Articolo 3 ELENCO DEI TERRENI DISPONIBILI

1. I terreni da concedere in affitto sono quelli indicati nell'elenco approvato attraverso delibera della Giunta Comunale.
2. Il responsabile del procedimento dà pubblicità dell'elenco con avviso pubblicato all'albo pretorio informatico e affisso nei locali pubblici, così come previsto all'art. 7 del presente Regolamento.

Articolo 4 CANONE DI AFFITTO

1. La Giunta Comunale stabilisce il canone di affitto per annata agraria, per ciascuna tipologia di terreno.
2. Il canone di affitto annuale deve essere versato dall'affittuario alla tesoreria comunale, in unica rata anticipata, entro il 31 dicembre di ciascun anno.
3. Prima della stipula del contratto, l'assegnatario deve documentare al responsabile del procedimento il versamento della prima annualità del canone.
4. Il mancato pagamento del canone pattuito alle scadenze convenute costituisce grave inadempimento contrattuale, ai sensi dell'art. 5 L. 203/1982.

Comune di Borore

Regolamento affitto fondi rustici

Articolo 5

DURATA DELL'AFFITTO

1. La durata del contratto di affitto, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1 e/o 22 della L. 203/1982, è stabilita in 5 (cinque) annate agrarie, decorrenti dal 01 Gennaio.
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 o disdetta, l'affittuario ha l'obbligo di lasciare i terreni agricoli comunali concessi in affitto nella piena disponibilità del Comune, liberi da persone, animali e cose.
3. Resta salvo il diritto dell'affittuario 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, così come previsto all'art. 14 del presente Regolamento.

Articolo 6

REQUISITI SOGGETTIVI

1. Hanno titolo all'assegnazione dei terreni comunali: coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali, aziende agricole, società agricole, cooperative agricole.
2. In caso di più richieste per lo stesso appezzamento, ove non sia possibile assegnare a ognuno dei richiedenti una parte di esso, il responsabile del procedimento provvederà a formare la graduatoria, per ogni singolo mappale, dando priorità nell'ordine a:
 - a) Affittuari delle precedenti annate agrarie;
 - b) Residenti nel comune di Borore o in caso di società agricole e cooperative agricole aventi sede legale in Borore ed i cui soci siano per 2/3 residenti in Borore;
 - c) Soggetti che non abbiano mai avuto in affitto/concessione terreni comunali e a seguire coloro che abbiano in affitto/ concessione minori quantità di terreni;
 - d) Richiedenti più giovani. In caso di società e cooperative agricole si terrà conto dell'età del rappresentante legale;
 - e) In caso di ulteriore parità si procederà con sorteggio.
3. 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:
 - 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;

Articolo 7

PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE TERRENI DISPONIBILI

1. Il Responsabile del procedimento, dopo l'approvazione dell'elenco dei terreni disponibili da parte della Giunta Comunale, da pubblicità dell'elenco con avviso pubblicato all'albo pretorio informatico e affisso nei locali pubblici per 15 giorni.

Comune di Borore

Regolamento affitto fondi rustici

2. Gli interessati potranno presentare richiesta su appositi moduli, disponibili sul sito istituzionale dell'ente e all'Ufficio Protocollo indicando quali sono gli appezzamenti di terreno su cui ricade l'interesse.
3. Trascorsi i 15 giorni di pubblicazione del bando il Responsabile del procedimento stilerà una graduatoria, tenendo conto dei requisiti soggettivi enunciati all'art. 6 del presente Regolamento, e provvederà a stipulare i contratti d'affitto.

Articolo 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.

Articolo 9 CONTRATTO

1. Il contratto di affitto è stipulato tra il Responsabile del Settore e l'assegnatario con scrittura privata, da registrare in base alle norme vigenti.
2. L'assegnatario é assistito nella stipula del contratto dal rappresentante provinciale dell'organizzazione professionale agricola a cui è iscritto, 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.

Articolo 10 MODALITÀ DI UTILIZZO DEI TERRENI

1. L'affittuario si impegna a custodire i beni con l'ordinaria diligenza, si impegna a mantenere l'ordine, il decoro e la pulizia dei terreni comunali dati in affitto.
2. L'affittuario 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 Settore determina la risoluzione del contratto per inadempienza e la comunica all'affittuario lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
3. L'affittuario esegue a propria cura e spese eventuali interventi di sistemazione poderale e di manutenzione dei terreni comunali dati in affitto, nonché la manutenzione ordinaria dei fossi, dei canali e delle strade di accesso.
4. Il Comune informa l'affittuario circa la sussistenza di eventuali vincoli urbanistici ed ambientali gravanti sui terreni assegnati in affitto. L'affittuario deve rispettarli integralmente e ne risponde alle autorità preposte alla tutela.
5. Sui terreni comunali dati in affitto è vietato il deposito, anche temporaneo, di rifiuti di qualsiasi natura. La violazione é sanzionata in base alla normativa vigente.
6. Sui terreni comunali non possono essere apportate modifiche di confini e/o passaggi. L'affittuario dovrà impegnarsi a concedere il passaggio ad altri conduttori di fondi chiusi, ai

Comune di Borore

Regolamento affitto fondi rustici

sensi dell'art. 1051 del C.C. ed a lasciare libere da qualsiasi coltivazione o, comunque, occupazione, le strade comunali tracciate in contiguità dei terreni da lui stesso condotti in affitto.

7. Eventuali lavori di carattere permanente e/o straordinario, o qualsiasi miglioria eccedente l'ordinaria manutenzione, da apportare al terreno dovranno essere autorizzate nelle forme di legge.
8. In caso di realizzazione da parte dell'affittuario di strutture amovibili sui terreni comunali dati in affitto, senza la prescritta autorizzazione, l'affittuario ha l'obbligo di rimuovere a proprie spese le strutture realizzate, prima della scadenza del contratto.

Articolo 11

OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO

1. L'affittuario può effettuare nei terreni comunali dati in affitto, a sua cura e spese, opere di miglioramento fondiario, previa presentazione della pratica all'ufficio Comunale competente.
2. Per le opere di miglioramento fondiario, di qualsiasi natura, effettuate sui terreni agricoli comunali dati in affitto, l'affittuario non ha diritto in ogni caso a compensi, risarcimenti o indennizzi da parte del Comune.

Articolo 12

RESPONSABILITÀ CIVILE

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

Articolo 13

SUBAFFITTO

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

Articolo 14

RECESSO UNILATERALE

1. In deroga alla L. n. 203/82 l'affittuario ha diritto di recedere unilateralmente dal contratto di affitto stipulato, con preavviso scritto da inviare al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza dell'annata agraria in corso.
2. L'affittuario 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.

Comune di Borore

Regolamento affitto fondi rustici

3. Il diritto di recesso unilaterale non necessita di preavviso, nei seguenti casi:
 - a) decesso dell'affittuario: 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. Al rinunciatario è pregiudicata la possibilità di partecipare ad eventuali nuove assegnazioni sino alla scadenza del contratto a cui egli stesso ha rinunciato.

Articolo 15

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. In caso di mancato pagamento del canone alla tesoreria comunale entro la scadenza stabilita, o di violazione da parte dell'affittuario di altri obblighi stabiliti dal regolamento, il Responsabile del procedimento invia all'affittuario, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata o notifica del messo comunale, un invito ad adempiere entro un termine di 60 (sessanta) 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.

Articolo 16

DIVIETI E SANZIONI

1. Resta salva l'azione del Comune in sede civile, per il risarcimento di eventuali danni arrecati dall'affittuario al demanio e al patrimonio comunali.
2. Il Responsabile del procedimento applica la sanzione amministrativa di euro 500,00 alla persona che senza contratto coltiva o utilizza terreni agricoli comunali.
3. Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni il responsabile del procedimento applica la legge n. 689/1981.

Articolo 17

ENTRATA IN VIGORE

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