



# COMUNE DI TORINO DI SANGRO

C.A.P. 66020

PROVINCIA DI CHIETI

---

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA**

## **DISCIPLINA DELL’AFFITTO E**

## **L’UTILIZZAZIONE DEI FONDI RUSTICI**

(Testo coordinato)

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 43 del 26.11.2014

## **INDICE**

- Art. 1 – Ambito di applicazione
- Art. 2 – Principi generali
- Art. 3 – Contratti di affitto e di concessione
- Art. 4 – Annata agraria
- Art. 5 – Assegnazione dei terreni
- Art. 6 – Modalità di assegnazione dei terreni
- Art. 7 – Requisiti per l'assegnazione dei terreni
- Art. 8 – Criteri per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei terreni
- Art. 9 – Limite massimo lotto terreno per singolo affittuario o concedente
- Art. 10 – Canone di affitto o di concessione
- Art. 11 – Durata dei contratti
- Art. 12 – Miglioramenti, addizioni e trasformazioni
- Art. 13 – Recesso dal contratto di affitto e casi di risoluzione
- Art. 14 – Sub-ingresso, sub-affitto, sub-locazione, ecc.
- Art. 15 – Diritto di ripresa
- Art. 16 – Cessione di azienda o di ramo di azienda
- Art. 17 – Decesso dell'affittuario
- Art. 18 – Oneri accessori al canone di affitto
- Art. 19 – Obblighi a carico dell'affittuario
- Art. 20 – Spese contrattuali
- Art. 21 – Norme transitorie
- Art. 22 – Rinvio dinamico
- Art. 23 – terreni non assegnati (orti sociali)
- Art. 24 – requisiti per l'assegnazione dei terreni ad orto sociale
- Art. 25 – modalità e criteri per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei terreni destinati ad orto sociale
- Art. 26 – norma di chiusura

### **Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il Comune di Torino di Sangro possiede terreni agricoli che sono stati ab-antiquo disboscati e resi fertili, poiché ne godessero i cittadini residenti nel Comune che per attività e censo potessero trovare integrazioni al proprio vivere quotidiano.

Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano le modalità di accesso e le norme di comportamento per l'utilizzo di questi terreni comunali.

Le disposizioni del presente regolamento non si applicano ai contratti agrari di compartecipazione limitata a singole coltivazioni stagionali né alle concessioni per coltivazioni intercalari né alle vendite di erbe di durata inferiore ad un anno quando si tratta di terreni non destinati a pascolo permanente, ma soggetti a rotazione agraria.

### **Art. 2 - PRINCIPI GENERALI**

L'affidamento a terzi dei terreni oggetto del presente regolamento e la loro gestione devono essere finalizzati:

- a) all'utilizzazione da parte della comunità di beni comunali, affinché gli stessi ne vengano valorizzati;
- b) al principio di economicità di gestione, nel senso che gli stessi beni non dovranno costituire per il Comune proprietario un onere, ma una utilità.

### **Art. 3 - CONTRATTI DI AFFITTO E DI CONCESSIONE**

Per il conseguimento delle finalità del presente regolamento e per razionalizzare la gestione dei fondi rustici ricadenti nella disponibilità del Comune di Torino di Sangro, si procederà alla stipula di contratti in applicazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

I terreni ricadenti in aree demaniali o comunque soggetti al regime delle aree demaniali saranno soggetti al regime della concessione; i terreni ricadenti in aree non demaniali saranno regolati dalle norme sugli affitti agrari secondo le norme previste nel presente regolamento.

Tutti coloro che coltivano legittimamente i terreni comunali e che non hanno un regolare contratto di affitto dovranno provvedere alla sua stipula entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento: tali contratti non potranno avere perentoriamente un termine di scadenza oltre il 10/11/2012.

### **Art. 4 – ANNATA AGRARIA**

Ai fini della durata dei contratti di affitto e di concessione dei fondi rustici previsti nel presente regolamento l'annata agraria si intende iniziata il 11 Novembre di ogni anno e termina il 10 novembre dell'anno successivo.

### **Art. 5 – ASSEGNAZIONE DEI TERRENI**

I fondi recuperati, anche coattivamente, a seguito di morosità o altra causa prevista dal presente regolamento, quelli resisi disponibili a seguito di rinuncia da parte dei conduttori o da contratti non rinnovati e quelli a qualsiasi titolo che rientrano nella disponibilità del Comune, vengono assegnati secondo i criteri stabiliti dall'art. 8 del presente regolamento.

Le richieste di assegnazione dei terreni dovranno pervenire al Comune di Torino di Sangro entro il 31 agosto di ogni anno con riferimento a contratti di affitto che inizieranno nell'annata agraria successiva alla data di presentazione della richiesta. Nella richiesta dovranno essere specificati i dati catastali del lotto del terreno di cui si chiede l'assegnazione.

Il comune procederà all'assegnazione dei terreni richiesti entro la fine dell'annata agraria in cui si presenta la domanda.

In relazione alla natura orografica dei terreni ed ricorso delle presupposti per la dichiarazione della pubblica utilità, detti terreni potranno essere assegnati con deliberazione dei competenti organi del

Comune ad altre destinazioni d'uso e, conseguentemente, le assegnazione ed i contratti che si andranno a stipulare s'intenderanno risolti di diritto.

#### **Art. 6 – MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEI TERRENI**

I fondi saranno assegnati sulla base di un'apposita graduatoria formata da una Commissione sulla base dei criteri previsti nel successivo art. 8 del presente regolamento.

La Commissione che procederà all'assegnazione dei terreni è costituita da n. 3 componenti composta da:

1. Il Responsabile del Servizio Tecnico con funzioni di Presidente,
2. N. 2 dipendenti comunali, in possesso di adeguate ed idonee competenze oppure da professionisti esperti esterni iscritti in albi professionali in possesso di adeguate competenze.

La Commissione viene nominata con provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico.

#### **Art. 7 – REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI TERRENI**

E' requisito soggettivo indispensabile per l'accesso all'assegnazione dei terreni, quello di essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale o altro tipo di imprenditore agricolo singolo od associato così come regolamentato dal Codice Civile e dalla legislazione speciale e possedere la residenza nel Comune di Torino di Sangro.

#### **Art. 8 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PER L'ASSEGNAZIONE DEI TERRENI**

La formazione della graduatoria per l'assegnazione di fondi rustici avverrà sulla base del punteggio di merito assegnato dalla Commissione in base ai criteri di seguito indicati:

##### **1. Titolo professionale come previsto dalla normativa vigente:**

- Titolo di Imprenditore agricolo professionale (IAP)                      punti 3
- Coltivatore diretto    punti 3
- Giovane Imprenditore Agricolo come definito  
dall'art. 4-bis del Decreto Legislativo n. 228/2001                      punti 2
- Altri imprenditori agricoli    punti 1

##### **2. Volume d'affari rilevato dalla dichiarazione IVA :**

- Fino a € 2.582,28    punti 9 \*\*
- Fino a € 5.000,00    punti 8
- Fino a € 7.500,00    punti 7
- Fino a € 10.500,00    punti 6
- Fino a € 13.000,00    punti 5
- Fino a € 15.500,00    punti 4
- Fino a € 18.000,00    punti 3
- Fino a € 20.500,00    punti 2
- Superiore a € 20.500,00    punti 1

\*\* In relazione alle norme sulla contabilità I.V.A. , per i produttori agricoli con fatturato inferiore a € 2.582,28 è consentito la presentazione di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nella forma prevista dal D.P.R. n. 445/2000 attestante tale situazione.

##### **3. Proprietario o affittuario o comodatario di terreni agricoli:**

- Fino a Ha 01.00.00    punti 15
- Da Ha 01.00.01 a Ha 02.00.00    punti 13
- Da Ha 02.00.01 a Ha 03.00.00    punti 10
- Da Ha 03.00.01 a Ha 04.00.00    punti 7

• Da Ha 04.00.01 a Ha 05.00.00	punti 6
• Da Ha 05.00.01 a Ha 06.00.00	punti 5
• Da Ha 06.00.01 a Ha 07.00.00	punti 4
• Da Ha 07.00.01 a Ha 08.00.00	punti 3
• Da Ha 08.00.01 a Ha 09.00.00	punti 2
• Da Ha 09.00.01 a Ha 10.00.00	punti 1
• Oltre Ha 10.00.00	punti 0

#### **4. Reddito familiare ( somma del reddito da agricoltura con altri redditi del nucleo familiare imponibile ai fini IRPEF )**

■ Fino a € 13.000,00	punti 5
■ Fino a € 15.500,00	punti 4
■ Fino a € 20.000,00	punti 3
■ Fino a € 25.000,00	punti 2
■ Superiore a € 25.000,00	punti 1

Il punteggio più alto nella graduatoria costituirà titolo per l'assegnazione dei lotti ai nuovi affittuari.

Qualora nella graduatoria si dovessero verificare delle situazioni di parità , avrà la precedenza nell'assegnazione :

- Il minor reddito familiare nell'ambito delle diverse fasce ;
- Il richiedente avente la minore età ;
- La famiglia più numerosa a carico ;
- L'impegno a condurre il fondo con metodologie eco-compatibili ( agricoltura Biologica ).

#### **ART. 9 – LIMITE MASSIMO LOTTO TERRENO PER SINGOLO AFFITTUARIO O CONCEDENTE**

Potranno essere tenuti dallo stesso concedente o affittuario più lotti o partite, per una superficie complessiva non superiore a 2,50 ha circa.

#### **Art. 10 – CANONE DI AFFITTO O DI CONCESSIONE**

Il canone di affitto è stabilito nel rispetto della disciplina vigente, con delibera della giunta comunale e sarà aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT per l'intera durata del contratto.

Per i fini di cui al precedente comma i terreni agricoli sono suddivisi per zone agricole omogenee.

#### **Art. 11 – DURATA DEI CONTRATTI**

In relazione a quanto previsto dall'art. 45, comma 1, della Legge n. 3 maggio 1982, n. 203 che ha sostituito l'ultimo comma dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 si procederà alla stipula di contratti in deroga con gli interessati assistiti dalle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali.

I contratti agrari che si andranno a stipulare prima dell'annata agraria che termina il 10/11/2012 non potranno avere una durata oltre detto termine ossia il 10/11/2012. I contratti agrari che si andranno a stipulare a decorrere dall'annata agraria che inizia il 11/11/2012 avranno una durata minima di cinque anni.

I contratti s'intendono risolti alla scadenza stabilita senza necessità alcuna di comunicare la disdetta. Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di disdire il contratto precedentemente stilato in qualsiasi momento della sua durata, per ragioni di provata necessità o di pubblica utilità o in caso di vendita.

Alla scadenza naturale del contratto e nei casi di recesso o risoluzione anticipata del medesimo, l'affittuario o il concessionario deve riconsegnare il terreno al Comune libero da materiali, colture ed impianti non autorizzati. Nel caso di inadempienza del predetto obbligo, provvederà il Comune ponendo le spese sostenute necessarie per liberare il fondo da ogni materiale su di esso depositato e per il relativo smaltimento, maggiorate di una penale di Euro 1.000,00 a carico degli affittuari o concessionari inadempienti.

**La Giunta Comunale, avvalendosi di specifico parere da parte degli organi competenti, può valutare di preservare le piantagioni di ulivo nella considerazione del valore paesaggistico ed ambientale delle stesse ed in quanto tutelati dalla L.R. n. 6/2008. E' facoltà del Comune concedere i terreni liberi con durata annuale e comunque non eccedente la durata dei contratti in essere.**

Resta fermo, in ogni caso, l'obbligo dell'affittuario o concessionario di tenere indenne il Comune da eventuali sanzioni amministrative che fossero irrogate all'Ente proprietario, quale obbligato in solido, per violazioni di leggi dagli stessi commesse.

### **Art. 12 – MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI**

E' vietato il cambiamento di coltura o il miglioramento del fondo, senza il preventivo assenso del Comune proprietario e senza eventuali prescritte autorizzazioni dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Ciascuna delle parti può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni o trasformazioni degli ordinamenti produttivi purché le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo e siano eseguite in coerenza con le indicazioni programmatiche in agricoltura, regionali, nazionali e comunitarie.

In ogni caso, qualora l'affittuario o il concessionario intenda procedere a miglioramenti, addizioni o trasformazioni nel fondo datogli in locazione o concessione, dovrà chiederne l'autorizzazione preventiva al Comune concedente. A quest'ultimo spetterà la decisione insindacabile circa l'ammissibilità degli interventi proposti dall'affittuario o concessionario del fondo.

Il Comune concedente decide su tali istanze entro 60 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intenderà respinta.

E' causa di risoluzione contrattuale l'esecuzione di lavori, miglioramenti, addizioni o trasformazioni, senza il preventivo assenso del Comune concedente o nonostante il suo diniego.

### **ART. 13 – RECESSO DAL CONTRATTO DI AFFITTO E CASI DI RISOLUZIONE**

L'affittuario coltivatore diretto può sempre recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

La risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione.

### **ART. 14 – SUB-INGRESSO, SUB-AFFITTO, SUB-LOCAZIONE, ECC.**

E' vietato il subingresso e il subaffitto, la sublocazione e il comodato anche parziale del fondo, pena la risoluzione immediata del diritto nel contratto d'affitto privando l'affittuario o concessionario di ogni diritto o pretesa nei confronti del Comune concedente.

E' consentita esclusivamente la cessione del contratto di affitto o di concessione in favore del coniuge, dei figli o dei fratelli aventi i requisiti di cui all'art. 7 del presente regolamento. In questo

caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune, indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentale e documentare il possesso dei requisiti di cui all'art. 7 in capo al subentrante. Il Comune concedente decide su tali istanze entro 120 giorni dalla richiesta: in difetto, la stessa si intenderà respinta.

#### **ART. 15 - DIRITTO DI RIPRESA**

Il Comune concedente ha sempre diritto di riprendersi il fondo rustico dato in affitto o concessione nel caso lo stesso non venga utilizzato per tre annate agrarie consecutive, o comunque venga inequivocabilmente abbandonato dall'affittuario.

L'affittuario o concessionario è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune concedente l'eventuale immissione in possesso (violenta o bonaria) di altra persona sul fondo assegnatogli. In mancanza sarà responsabile di grave inadempienza ed il Comune potrà esercitare il diritto di ripresa, nonché rivalersi per le spese da sopportare per ristabilire un corretto rapporto di fitto o concessione ai sensi del presente Regolamento.

#### **ART. 16 – CESSIONE DI AZIENDA O DI RAMO DI AZIENDA**

In caso cessazione dell'attività agricola o di cessione di azienda o del ramo di azienda al cessante potrà subentrare unicamente soggetto avente il 2° grado di parentela in linea retta e collaterale nonché ad affini entro il 1° grado ed possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dal presente regolamento.

In questo caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune, indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentale.

Il Comune concedente decide su tali istanze entro 120 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intenderà accolta.

#### **ART. 17 - DECESSO DELL’AFFITTUARIO**

Nel caso di decesso dell'affittuario o concessionario, il rapporto di affitto o concessione potrà continuare, alle stesse condizioni e patti, con l'erede (coniuge, figlio o fratello) che al momento di apertura della successione risulti aver collaborato nell'attività agricola sul fondo come coltivatore.

Nell'ipotesi di più eredi in questa condizione, gli stessi potranno designare quelli fra loro che possiedono i requisiti di cui all'art. 7 del presente regolamento e che intendono continuare il rapporto, ovvero, in caso di disaccordo, sarà designato dal Comune concedente in relazione ai criteri previsti dall'art. 8 del presente regolamento a quello che possiede i requisiti di cui all'art. 7 del presente regolamento. Se nessuno degli eredi si trova nella condizione di aver prestato attività agricola sul fondo, il legittimato alla prosecuzione del rapporto sarà l'erede coltivatore diretto in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del presente regolamento o, in mancanza, quegli eredi designati di comune accordo dagli stessi eredi in possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del presente regolamento. In caso diverso, il fondo tornerà nella disponibilità del Comune concedente.

#### **ART. 18 – ONERI ACCESSORI AL CANONE DI AFFITTO**

L'affittuario, oltre al canone annuo di affitto, è altresì obbligato a pagare i ruoli derivati dal Consorzio di Bonifica per il terreno avuto in affitto.

#### **ART. 19 – OBBLIGHI A CARICO DELL’AFFITTUARIO**

E' obbligo dell'affittuario di tenere in buono stato siepi, fratte e di regolare la regimazione delle acque superficiali al fine del corretto utilizzo del fondo nel rispetto delle vigenti norme di legge e regolamentari.

Ai fini della conduzione del fondo, l'affittuario dovrà attenersi alle norme del regolamento di Polizia Rurale ed alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico.

L'affittuario dovrà consentire, senza recare danno alcuno e senza alcuna pretesa, la posa di tubi sul fondo da parte dei conduttori di lotti che non sono dotati di bocchetta per l'irrigazione.

#### **ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI**

Fatto salvo le agevolazioni previste per legge, la registrazione del contratto avverrà con spese a carico dell'affittuario che dovranno essere versate al momento della sottoscrizione del contratto.

#### **ART. 21 – NORME TRANSITORIE**

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento si procederà alla sistemazione amministrativa dei terreni già concessi in affitto che non ancora giungono in scadenza.

I contratti di affitto o di concessione dei terreni potranno stipularsi esclusivamente per annate agrarie intere con esclusione esplicita di concederli per periodi inferiori ad un anno.

La mancata accettazione delle norme di cui al comma 1 comporta la risoluzione del contratto con l'obbligo di lasciare il terreno sgombero al termine dell'annata agraria successiva.

I terreni lasciati liberi dagli attuali conduttori saranno assegnati secondo quanto previsto dal presente regolamento.

In relazione alla disciplina prevista dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, lo schema di contratto di affitto in deroga sarà approvato dalla Giunta Comunale.

#### **ART. 22 – RINVIO DINAMICO**

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, trovano applicazione le norme di cui alla Legge 3 maggio 1982, n. 203.

#### **ART. 23 – TERRENI NON ASSEGNATI (ORTI SOCIALI)**

I terreni comunali non assegnati a seguito delle procedure di cui ai precedenti articoli del presente regolamento, potranno essere destinati ad ORTO SOCIALE, per la coltivazione di ortaggi destinati ad esclusivo uso familiare, con assegnazione di una estensione massima di terreno pari ad are 20 circa, per la durata di anni uno e senza diritto di insistenza, secondo i requisiti, le modalità ed i criteri per la formazione della graduatoria fissati negli articoli che seguono.

Una quota di terreno pari ad 1 ha circa viene destinata in favore del soggetto gestore della Riserva Regionale Lecceta di Torino di Sangro al fine di realizzarvi un orto didattico e/o per attività di coltivazione ed incentivazione della flora e della fauna autoctona tipica della Riserva.

#### **Art. 24 – REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI TERRENI AD ORTO SOCIALE**

Requisiti soggettivi indispensabili per l'accesso all'assegnazione dei terreni destinati ad orto sociale sono:

- a) essere residenti nel Comune di Torino di Sangro;
- b) il richiedente ed i componenti il suo nucleo familiare non devono avere i requisiti per richiedere l'assegnazione dei terreni di cui all'art. 7;
- c) il richiedente ed i componenti il suo nucleo familiare non devono essere proprietari o possessori, a qualunque titolo di terreni suscettibili di utilizzazione agricola serviti da irrigazione nel Comune di Torino di Sangro o nei comuni limitrofi.

#### **Art. 25 – MODALITÀ E CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PER L'ASSEGNAZIONE DEI TERRENI DESTINATI AD ORTO SOCIALE**



L'assegnazione degli orti agli aventi diritto avverrà sulla base di un bando pubblico in cui sono riportate le modalità con cui richiedere l'assegnazione dei lotti.

E' possibile presentare una sola domanda per nucleo familiare, risultante dallo stato di famiglia, e richiedere l'assegnazione di un singolo lotto.

Le domande pervenute entro i termini previsti dal bando vengono istruite e per quelle ammesse si redige una graduatoria con validità annuale, salvo l'esaurimento della stessa.

Si procede all'assegnazione dell'elenco dei lotti disponibili secondo l'ordine di graduatoria.

Ai fini della graduatoria si terrà conto dei seguenti criteri e relativi punteggi:

- per ogni anno di età del richiedente	1 punto
- presenza di almeno tre minori a carico	10 punti
- presenza di disabili ( L. 104/92) nel nucleo familiare	20 punti
- essere unico componente ed avere più di 65 anni	5 punti

Si terrà, inoltre, conto dei criteri fissati dal punto 4 dell'art. 8.

L'orto deve essere coltivato direttamente e con continuità dal concessionario e dai componenti il proprio nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia.

#### **Art. 26 – NORMA DI CHIUSURA**

Ai contratti di concessione dei terreni comunali destinati ad orto sociale si applica, per quanto compatibile ed in via analogica la normativa prevista dal presente regolamento, con specifico e particolare riferimento gli artt. 12, 13, 14, 15, 18, 19.