

Allegato 4)

CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFITTO DEI FONDI RUSTICI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Il presente capitolato è redatto in conformità a quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di affitto dei fondi rustici appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Pettineo oggetto di assegnazione/concessione in affitto e nel rispetto del Regolamento per l'affitto dei fondi rustici approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 28.03.2019.

DURATA E CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in quindici anni.

Essa avverrà mediante stipula di contratto in deroga ai patti agrari *ex* art. 45 della Legge n. 203/82, nel rispetto degli accordi collettivi stipulati dalle Organizzazioni professionali agricole.

La locazione è finalizzata per usi agricoli e pertanto non è ammesso nessun altro utilizzo dei fondi.

CANONE, ONERI E SPESE

Oneri e spese per la stipula del contratto e per ogni adempimento fiscale conseguente saranno poste a carico del soggetto assegnatario.

La riscossione dei canoni di affitto è effettuata annualmente dal Comune in unica soluzione, in via anticipata, di norma all'inizio dell'annata agraria e, dunque, entro il 10 novembre di ogni anno.

Il pagamento del canone è sempre dovuto dai conduttori anche in presenza di calamità naturali ed atmosferiche, salvo, in tali ipotesi, che, su richiesta del conduttore, la Giunta Comunale, previa redazione di apposita relazione congruamente motivata da parte dell'Ufficio Tecnico, non ne conceda una riduzione. La riduzione sarà applicata a valere sul canone dovuto per l'annata agraria successiva a quella di verifica dell'evento.

L'adeguamento dei canoni di affitto è calcolato annualmente dal competente Responsabile di Servizio in base al 75% dell'indice Istat e comunicato all'affittuario.

CONSEGNA E RICONSEGNA DEL TERRENO

Alla stipula del contratto è redatto tra le parti verbale di consegna a cura del Responsabile del Settore Tecnico o Suo delegato. Alla scadenza del contratto sarà redatto apposito verbale di riconsegna. A tale data l'affittuario deve sgomberare i terreni da persone, animali e cose, rimanendo comunque responsabile per eventuali danni accertati dall'Ente proprietario.

VERIFICA DEI CONFINI DEL FONDO

Ai sensi dell'art. 16 del Regolamento comunale per l'affitto dei fondi rustici, prima della stipula dei contratti di affitto, il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico, procederà alla verifica dei confini del fondo, redigendo all'uopo apposito verbale di consistenza con la apposizione di termini lapidei, ove necessario. L'affittuario, oltre a farsi carico del pagamento di eventuali spese ed oneri derivanti da tali accertamenti, dichiara fin da adesso di accettare le risultanze a cui perverrà il Comune in ordine alla confinazione del fondo rustico.

La verifica dei confini catastali delle particelle sarà effettuata a cura dell'affittuario con l'assistenza dell'ufficio tecnico che dovrà redigere apposito verbale.

L'affittuario provvederà alla perimetrazione dell'area, quantomeno mediante apposizione di picchetti, entro e non oltre sei mesi dalla stipula del contratto, pena la risoluzione del medesimo.

DIVIETO DI SUB-INGRESSO, SUB-AFFITTO, SUB-LOCAZIONE, COMODATO

Sono vietati, pena la risoluzione del contratto in essere, il sub-ingresso, il sub-affitto, la sublocazione e il comodato anche parziale del fondo.

Entro quattro mesi dalla data in cui è venuta a conoscenza dell'avvenuta violazione del divieto di cui sopra, il Comune deve fare valere la violazione del divieto, denunciarla all'autorità giudiziaria competente ed avviare le procedure giudiziarie per la risoluzione del contratto.

E' vietato all'affittuario consentire da parte di sub affittuari o sub locatari versamenti impropri a titolo di canone su quote di terreni comunali preordinata all'acquisizione di diritti sui medesimi terreni.

A tal fine l'affittuario assume formalmente l'obbligo, pena il non rilascio del provvedimento o la successiva revoca, a:

- non concedere a terzi la titolarità o l'utilizzo totale e parziale del bene concesso;
- denunciare immediatamente all'autorità Giudiziaria o a quella di Polizia Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro o altra utilità ovvero offerta di protezione o estorsione di qualsiasi natura che venga avanzata nei propri confronti o di familiari.

CESSIONE DI CONTRATTO E CESSIONE DI AZIENDA O DI RAMO DI AZIENDA

Sono consentite esclusivamente la cessione del contratto di affitto *ex* articolo 1406 del codice civile e la cessione di azienda, o di ramo di azienda *ex* articolo 2558 del codice civile previo consenso dell'Ente, purchè ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- siano trascorsi almeno tre anni dalla stipula del contratto;
- il richiedente il subentro deve possedere i requisiti, legislativi e regolamentari, richiesti per concorrere all'assegnazione dei fondi rustici di proprietà comunale;
- il subentro avviene nella medesima posizione giuridica e contrattuale dell'originario affittuario, da quello mutuando inalterati gli originali elementi oggettivi del rapporto, in virtù della inalterata unicità dello stesso.

Il subentrante ha l'obbligo di estinzione e/o regolarizzazione di tutti i debiti nei confronti dell'Ente e non è liberato dai debiti inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta anteriori al trasferimento, per cui il subentro potrà avvenire previa estinzione di tutti i debiti nei confronti dell'Ente.

La Giunta Comunale esercita il consenso previo parere obbligatorio della Commissione di cui all'art. 5 del Regolamento per l'affitto dei fondi rustici approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2019 e secondo le modalità ivi disciplinate.

DIRITTO DI RIPRESA

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

L'affittuario 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 ai sensi del Regolamento.

MANUTENZIONI

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.

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

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

Il Comune proprietario 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.

In tali casi, nessun rimborso per il valore residuo dell'investimento realizzato è riconosciuto all'affittuario al momento della cessazione del rapporto contrattuale.

In ogni caso, le addizioni e le migliorie apportate ai fondi saranno acquisite a titolo gratuito dal Comune allo scadere del contratto di affitto.

OBBLIGHI RECIPROCI

Qualora il fondo necessiti di lavori diversi dalla manutenzione ordinaria, l'affittuario è tenuto a darne tempestivo avviso al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero con altro mezzo che assicuri la ricezione della comunicazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 della legge n. 203/1982; in caso di mancato avviso, l'affittuario risponderà dei danni eventualmente arrecati con il suo comportamento omissivo.

Qualora il conduttore si rifiuti di eseguire i lavori di ordinaria manutenzione, l'Ente ha la facoltà di farli eseguire a propria cura, ponendo la spesa a carico del conduttore medesimo.

L'Ente si riserva il diritto di modificare l'estensione del lotto assegnato per esigenze di pubblica utilità (quali sistemazione irrigua, progetti di ripristino ambientale e simili). In tali ipotesi, si potrà procedere a rideterminare, in accordo tra le parti, il canone di locazione. Il mancato raggiungimento dell'accordo, legitimerà l'affittuario a recedere dal contratto senza preavviso e senza nulla avere a pretendere a titolo di indennizzo e/o danni legati alla risoluzione anticipata del rapporto.

Qualora disposizioni di legge vigenti o provvedimenti della Pubblica Autorità prevedano od impongono limitazioni all'utilizzo pieno ed esclusivo del lotto oggetto del presente capitolato, le parti sono obbligate ad attenersi obbligatoriamente a dette disposizioni, senza nulla a pretendere.

RECESSO DAL CONTRATTO DI AFFITTO E CASI DI RISOLUZIONE

L'affittuario può sempre recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi all'Ente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero con altro mezzo che assicuri la ricezione della comunicazione, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Il contratto si risolve di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) nel caso in cui le obbligazioni non siano adempiute secondo le modalità stabilite nel contratto stesso, nonché specificatamente al verificarsi dei seguenti casi:

- Accertamento del subaffitto e della subconcessione dei lotti assegnati;
- La mancata coltivazione o incuria del terreno – esclusa l'ipotesi di set-aside ai sensi della normativa europea di settore – per un periodo di un anno;
- Il venir meno dei requisiti soggettivi dell'affittuario;
- Il mancato pagamento di una annualità di canone. In tale ipotesi l'Ente provvederà, tramite apposita convenzione con l'Agea al recupero delle somme dovute trasmettendo alla stessa Agea l'avvenuta automatica risoluzione del rapporto d'affitto;
- Il mancato pagamento della quota parte di opere di manutenzione ordinaria che siano state eseguite dal Comune;
- La mancata perimetrazione dell'area entro i sei mesi dalla stipula del contratto;
- Qualunque tipo di danno grave provocato al fondo e imputabile a colpa dell'affittuario.

In caso di necessario abbandono del fondo, l'affittuario è tenuto a notificare tale evento al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero con altro mezzo che assicuri la ricezione della comunicazione, chiedendo contestualmente di potere restituire il fondo e di essere liberato da ogni conseguente obbligazione.

In caso di morte del titolare del contratto di affitto, il rapporto contrattuale si risolve al termine dell'annata agraria (10 novembre), salvo quanto previsto dall'art. 49 della Legge n. 203/1982 e dall'art. 21 del Regolamento per l'affitto dei fondi rustici approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2019.

CONTROLLI ED ISPEZIONI

Il Comune si riserva di effettuare controlli sul corretto utilizzo dei fondi rustici per il tramite del Corpo di Polizia Municipale e dell'Ufficio Tecnico nell'ambito delle rispettive competenze.

Al tal fine, periodicamente e a discrezione dell'Ente, sarà effettuata una verifica, anche a campione, circa il rispetto degli impegni assunti, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, dall'esito della quale potrà dipendere l'applicazione della risoluzione del contratto.

L'attività di controllo e vigilanza sui terreni affittati, prevista all'articolo 3 del protocollo di legalità di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 14.11.2017 dovrà essere esercitata d'intesa tra gli uffici comunali, tecnico e di vigilanza, ognuno per quanto di competenza.

CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Eventuali controversie inerenti l'applicazione e l'esecuzione del contratto saranno deferite all'autorità giudiziaria territorialmente competente per il Comune di Pettineo.

DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non previsto nel presente capitolato, si rimanda al contenuto del Regolamento per l'affitto dei fondi rustici approvato dal Consiglio Comunale di cui alla deliberazione n. 10 del 28.03.2019.

L'AFFITTUARIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO