



**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO
DEI TERRENI DI NOTEVOLE
INTERESSE AGRICOLO**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. NR. 23 DEL 25.06.1997

MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. NR.28 DEL 29.06.2001

MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. NR.31 DEL 18.07.2001

Regolamento comunale per l'assegnazione in affitto di terreni.

Premessa: L'Amministrazione comunale (di seguito indicata brevemente con A.C.) essendo conduttrice di fondi coltivabili di libera proprietà denominati Ronchi ed anche del patrimonio civico di proprietà demaniale soggetta ad uso civico (Badascola, Baredi, Coronata, Coronuzza, Toronda e Pradat), intende regolamentare la gestione di dette superfici coltivabili in modo da perseguire, nell'interesse dell'intera popolazione, l'obiettivo del miglior risultato economico in accordo con le vigenti normative sugli usi civici e sulla concessione di terreni in affitto mantenendo e possibilmente migliorando il patrimonio esistente sia dal punto di vista estensivo quanto qualitativo nel pieno rispetto e nella salvaguardia dell'ambiente e del territorio.

L'aspetto e il rispetto ambientale hanno un valore che deve essere sempre considerato nella scelta culturale.

I beni che sono uso civico non sono alienabili in alcuna circostanza. I criteri che sono alla base del presente regolamento hanno anche lo scopo di favorire le iniziative e le persone che operano nel Comune facendo salvi i criteri precedentemente espressi.

Sarà facoltà dell'A.C. continuare la conduzione in economia dei terreni liberi che non intende assegnare in affitto.

Terreni di scarso interesse agricolo (superficie inferiore a 0,5 Ha e forma non regolare) di proprietà del Comune saranno soggetti ad altro regolamento.

Art.1 - I terreni individuati dall'A.C. che saranno banditi per l'assegnazione in affitto verranno raggruppati in lotti funzionali (di seguito chiamati lotti) con l'intento di rendere la gestione il più possibile razionale e vantaggiosa. L'individuazione dei lotti viene stabilita dalla Giunta Municipale sentita la Commissione Agricoltura.

Art.2 - Il presente regolamento si basa sul criterio di assegnazione a coloro che, rispettando i requisiti individuali richiesti nel bando, propongono la migliore offerta in aumento rispetto alla minima, intesa come somma da versare quale canone di affitto annuo per l'intero lotto. Eventuali offerte in ribasso non verranno prese in considerazione.

Art.3 - Possono concorrere al bando solo i coltivatori residenti nel Comune che, alla data di presentazione della domanda:

- siano iscritti regolarmente all'albo professionale degli imprenditori agricoli,
- non abbiano superato i limiti di età per la pensione al momento della domanda di assegnazione (65 anni per gli uomini e 60 per le donne),
- siano iscritti ai ruoli previdenziali (ex S.C.A.U.).

Per ogni azienda agricola o cooperativa agricola può concorrere non più di un coltivatore.

Le condizioni e le modalità del concorso vengono stabilite dal Responsabile del servizio su indicazione della Giunta Comunale. I suddetti coltivatori vengono invitati a concorrere mediante bando affisso

all'albo pretorio del Comune e diffuso secondo la normale prassi nei principali luoghi pubblici oppure mediante trattativa privata.

- Art.4 - Le domande, in carta semplice, sono indirizzate al Sindaco. Il Responsabile del Servizio ha l'obbligo di considerare tutte le domande correttamente complete presentate nei termini previsti dal bando.
- Art.5 - Nel bando di concorso vengono specificati oltre ai requisiti richiesti ai concorrenti, i lotti ammessi ad assegnazione (individuati mediante nome della località e superficie catastale e lorda), la durata del rapporto di affitto, la cauzione da versare, l'offerta minima per l'intero lotto, la sequenza di aggiudicazione dei lotti e i valori di soglia minimo e massimo della banda di redditività (art.26)
Saranno consultabili presso gli uffici comunali le planimetrie dei fondi, il presente regolamento ed un fac-simile della domanda di partecipazione.
- Art.6 - La sequenza di aggiudicazione dei lotti è stabilita partendo da quello con maggior superficie lorda e continuando in ordine decrescente. L'ammontare dell'offerta minima e della cauzione per ogni lotto vengono stabiliti sulla base dei correnti valori di mercato. L'importo della cauzione per ogni lotto è stabilito considerando i prezzi di mercato dei lavori necessari a ripristinare il buono stato del fondo.
- Art.7 - In una busta chiusa separata da quella contenente l'offerta, il concorrente produce la documentazione sufficiente a comprovarne i requisiti richiesti dal bando. Fa parte della documentazione anche la dichiarazione che il richiedente è l'unico coltivatore concorrente della propria azienda agricola o cooperativa.
- Art.8 - Nella domanda di partecipazione alla gara, presentata in busta chiusa separata da quella contenente i documenti comprovanti i requisiti richiesti, ogni concorrente deve indicare, oltre agli estremi personali ed aziendali, l'offerta che egli intende pagare all'A.C per ciascun lotto intesa come canone di affitto totale annuo.
- Art.9 - Prima dell'apertura delle offerte vengono verificati i requisiti dei concorrenti e solo di coloro che risultano in regola vengono aperte le offerte. Tutte queste operazioni vengono eseguite con la normale prassi prevista per le amm.ni comunali.
- Art.10 - Gli uffici comunali preparano per ciascun lotto la graduatoria dei concorrenti che hanno presentato offerte in rialzo. Le suddette graduatorie sono ordinate in senso decrescente considerando le offerte.
Le graduatorie non possono in alcun modo essere rese pubbliche prima dell'aggiudicazione.
- Art.11 - Seguendo l'ordine dei lotti previsto dalla sequenza di aggiudicazione viene individuato, per ciascun lotto, il miglior offerente;
- Art.12 - Prima dell'aggiudicazione, nel caso che per uno stesso lotto risultino due o più offerte ex-aequo come migliori, i concorrenti in parità vengono invitati mediante lettera raccomandata a mano, a presentare una nuova offerta scritta per il lotto per il quale esiste parità. Il termine di presentazione di tale nuova offerta è stabilito per le ore 12.00 del secondo giorno feriale successivo a quello di recapito della raccomandata.

La nuova offerta sostituisce a tutti gli effetti la precedente. In caso di mancata nuova presentazione vale l'offerta precedente. Se dopo tale procedura esista ancora parità, convocati i concorrenti ancora in parità presso la sede municipale, viene accettata una ulteriore offerta scritta prodotta seduta stante e in caso di ulteriore parità si procede ad un sorteggio presenti le parti. Il canone di affitto annuo è stabilito dall'ultima offerta scritta.

Art.13 - L'aggiudicazione avviene mediante determina del Responsabile del Servizio. Il contratto di assegnazione in affitto deve essere firmato dalle parti entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione. Le eventuali spese previste per il contratto sono da ripartire in parti uguali fra assegnatario ed A.C..

Art.14 - Entro 60 giorni dalla data di stipula del contratto, l'assegnatario ha l'obbligo di versare un quinto del canone di affitto annuo e l'intera cauzione. Entro il giorno 11 novembre di ogni anno successivo escluso l'ultimo, l'assegnatario deve versare l'intero canone annuo. Entro la data di scadenza del contratto l'assegnatario dovrà versare il saldo finale corrispondente a quattro quinti del canone di affitto annuo. **Se l'affittuario non avrà proceduto al versamento delle somme indicate entro i termini sopradetti, il contratto dovrà intendersi immediatamente risolto.**

Art.15 - Per i lotti che non saranno assegnati, l'A.C. si riserva la possibilità di coltivazione in economia oppure con altra forma che ritenesse economicamente valida.

Art.16 - Il contratto di affitto ha la durata di cinque anni e non è automaticamente né tacitamente rinnovabile in nessuna eventualità. La scadenza e quindi la consegna dei terreni è prevista per il giorno 11 novembre del quinto anno successivo all'assegnazione. In ogni caso all'affittuario che non avesse provveduto per cause meteorologiche alla raccolta del prodotto entro la data di scadenza del contratto, viene concessa una proroga fino a quando le condizioni atmosferiche lo consentano e comunque non oltre il 31 dicembre immediatamente successivo. La scadenza del contratto può essere anticipata, su richiesta dell'assegnatario presentata con domanda scritta in carta semplice, quando il prodotto è già stato raccolto.

Art.17 - L'A.C., con lo scopo di favorire la buona conservazione dei fondi concessi in affitto, prevede la fornitura della metà dei prodotti diserbanti selettivi contro le graminacee da rizoma nella coltura della soia limitatamente all'ultimo anno. Gli affittuari interessati possono fare domanda al Sindaco su carta semplice specificando il tipo e la quantità di prodotto necessario. L'A.C. provvederà alla fornitura del materiale entro dieci giorni dalla domanda.

Art.18 - Trattamenti diserbanti o antiparassitari non consentiti dalla legge oppure eseguiti fuori dal rispetto delle modalità di legge o comunque che arrechino danni rilevabili, prevedono denuncia da parte dell'A.C. verso le competenti autorità ed eventuali spese di bonifica sono a totale carico dell'assegnatario.

- Art.19 - Lo spargimento o interrimento di concimi o fertilizzanti che derivino da impianti di trattamento dei rifiuti di qualsiasi genere così come qualsiasi altro rifiuto o materiale tossico o nocivo sono vietati e prevedono la denuncia da parte dell'A.C. alle competenti autorità. Eventuali spese di bonifica sono a totale carico dell'affittuario.
- Art.20 - Sul fondo, l'assegnatario non può costruire alcun fabbricato, neanche precario. Non può effettuare movimenti di terreno per la realizzazione di scali, rampe, vasche o altro se non dopo autorizzazione dell'A.C. e versamento di una cauzione di importo doppio a quello necessario al ripristino del buono stato del fondo. Non possono altresì essere realizzate recinzioni, cancelli sulle strade di accesso al fondo o modifiche di alcun genere all'assetto del terreno.
- Art.21 - E' facoltà dell'A.C. effettuare degli accertamenti di qualsiasi genere ed in qualsiasi momento sul fondo anche senza preavviso all'assegnatario.
- Art.22 - L'A.C. non risponde di danni che possono essere recati alle attrezzature lasciate sul fondo.
- Art.23 - La restituzione della cauzione viene effettuata dopo accertamento del buono stato del fondo entro 60 giorni dalla data di scadenza del contratto. Nel caso che lo stato del fondo non sia buono (scoline, tubi interrati, capezzagne danneggiate, livellamenti, etc.), l'A.C. si riserva di effettuare i lavori di ripristino e di trattenere detti costi dalla cauzione. L'accertamento dello stato del fondo viene eseguito dall'A.C. con il proprio personale tecnico.
- Art.24 - Al fine di ridurre reciprocamente i rischi imprenditoriali derivanti da eventuali forti sconvolgimenti politico-economici, si individua un **indice di reddito** calcolato al 1° ottobre di ogni anno che dà la possibilità alle parti di ottenere l'anticipo della scadenza dal contratto al giorno 11 novembre immediatamente successivo. Una delle due parti può ottenere la recessione dal contratto quando l'indice di reddito esce dalla **banda di redditività** riportata sul bando di concorso.
- Art.25 - L'indice di reddito è calcolato con la seguente formula:
prezzo mais * 50 + prezzo soia * 18 + int. CEE mais / 2 + int. CEE soia / 2.
I prezzi sono riferiti al q.le (al 14% di umidità) e sono quelli del mercato di Udine al 1° ottobre o, in mancanza di questo, alla data immediatamente precedente o al mercato più vicino. I valori degli interventi CEE sono quelli ufficiali alla stessa data riferiti ad ettaro.
- Art.26 - La banda di redditività è determinata dall'A.C. sulla base dei prezzi individuati per il calcolo dell'indice di reddito in modo tale che quest'ultimo valore all'atto della pubblicazione del bando di concorso sia centrato rispetto alla banda. La soglia minima della banda sarà approssimativamente uguale al triplo dell'offerta minima media per ettaro lordo mentre la soglia massima sarà calcolata come somma della soglia minima più il doppio della differenza fra l'indice di reddito e la soglia minima.
- Art.27 - Il calcolo dell'indice di reddito viene eseguito dai tecnici del Comune e viene reso noto agli interessati che ne facciano richiesta. Gli assegnatari hanno facoltà di chiedere la recessione del contratto mediante domanda presentata al Sindaco entro le ore 12.00 del primo giorno lavorativo successivo al 14

ottobre.

Allo stesso modo l'A.C. può notificare all'assegnatario, mediante raccomandata a mano consegnata entro la stessa data, la volontà di recessione del contratto.

La scadenza diventa immediatamente esecutiva a partire dal successivo 11 novembre senza ulteriori comunicazioni.

Art.28 - In caso di recessione del contratto da parte di un assegnatario, i lavori effettuati sul fondo ed i materiali impiegati non vengono rimborsati.

Art.29 - Sono causa di recessione tutte le violazioni del presente regolamento, in questo caso l'A.C. trattiene per intero la cauzione. Sono altresì causa di recessione del contratto il decesso del titolare del contratto di assegnazione quando gli eredi non intendano proseguire nell'attività oppure l'uscita dell'indice di reddito dalla banda di redditività.

Art.30 - Per qualsiasi lite giudiziaria sarà competente il foro di Udine. Tutte le spese giudiziarie derivanti da lite sono a completo carico della parte soccombente.

Allegato A: fac-simile di domanda.

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE
DI MUZZANA DEL TURGNANO (UD)

Il sottoscritto.....
nato a il, residente a Muzzana del
Turgnano in via, avente p.iva,
in qualità di coltivatore diretto iscritto all'albo professionale degli imprenditori
agricoli della C.C.I.A.A. di Udine e regolarmente iscritto a ruolo previdenziale ex
S.C.A.U.,

chiede

di partecipare alla gara di assegnazione dei terreni secondo le norme previste dal
bando emesso da codesta Amministrazione. A tale scopo offre i seguenti canoni
complessivi di affitto riferiti a ciascun lotto espressi in lire italiane:

- lotto 1 : (.....)
- lotto 2 : (.....)
- lotto 3 : (.....)
- lotto 4 : (.....)
- lotto 5 : (.....)
- lotto 6 : (.....)
- lotto 7 : (.....)

Dichiara di aver preso atto del regolamento e di essersi accertato dello stato di fatto
dei fondi.

Si impegna, solo in caso di migliore offerta assoluta, a firmare, entro 20 giorni
dalla data di assegnazione, il contratto di affitto in deroga alla legge n. 203 del
03.05.1982.

Allega alla presente offerta, in busta chiusa separata, la documentazione che ritiene
sufficiente a dimostrare i requisiti richiesti.

Firma

La suddetta domanda deve essere presentata in busta chiusa del Comune.

**Bando di concorso
per l'assegnazione in affitto di 10 lotti di terreno
con durata di quadriennale (1997/2001).**

Il Sindaco

vista le delibere

mette a concorso per l'aggiudicazione secondo le modalità del regolamento approvato con delibera del C.C. n..... del i terreni individuati con delibera della Giunta n. del e di seguito riportati:

<i>località</i>	<i>Fondo</i>	<i>ident. catastale</i>	<i>sup.catast. (Ha)</i>	<i>sup. (Ha)</i>	<i>lorda</i>
Baredi	B2	f. 22 mapp. 21	26 . 26 64	26 . 23 75	
Baredi	B2/B3	f. 24 mapp. 2 e 3	28 . 84 30	28 . 66 85	
Pradat	P	f. 16 mapp. 66 - 203 e 219	22 . 15 00	22 . 33 10	
Ronchi	R	f. 12 mapp. 10 e 11	22 . 56 51	21 . 70 30	
Totale			99 . 82 45	98 . 94 00	

Questi terreni, la cui ubicazione è riportata in planimetrie disponibili presso gli uffici comunali, sono raggruppati in sette lotti così costituiti:

lotto	local.	ordine agg.	sup. cat.	sup. lorda	offerta min.	cauzione
1	Badasc.	primo	330.524	330.160	25.500.000	1.000.000
2	Baredi	secondo	220.570	218.900	15.400.000	650.000
3	Pradat	terzo	114.479	114.955	9.000.000	320.000
4	Pradat	quarto	107.021	108.355	8.000.000	300.000
5	Ronchi	quinto	90.558	87.740	7.000.000	300.000
6	Ronchi	sesto	85.780	83.110	6.700.000	300.000
7	Ronchi	settimo	49.313	46.180	3.700.000	250.000

Banda di redditività compresa fra 2.300.000 e 3.700.000.

Copia del regolamento, delle planimetrie dei terreni, un fac-simile di domanda di partecipazione al concorso e una copia di contratto di assegnazione sono disponibili presso gli uffici comunali.

Il termine ultimo di presentazione della domanda con i requisiti richiesti e dell'offerta (in buste separate) è fissato per le ore 12.00 del giorno 4 ottobre 1997.

E' compito dell'Amministrazione Comunale notificare agli interessati le scadenze e gli atti necessari alla stipula dei contratti di affitto.

La domanda regolare di assegnazione, in caso di aggiudicazione del concorrente vincola lo stesso alla stipula del contratto entro i termini del regolamento.

Muzzana del Turgnano, 6 settembre 1997.

Il Sindaco