

**OPERA PIA OSPEDALE S. GIOVANNI BATTISTA**  
Torri in Sabina(Rieti)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO**

N.98 del 28/11/2018	<b>OGGETTO: MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DEI TERRENI AGRICOLI, APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.A. N. 37 del 27 MARZO 2017.</b>

L'anno DUEMILADICIOTTO il giorno VENTOTTO del mese di NOVEMBRE alle ore 16,30 nella sala delle adunanze si è riunito il Signor BERNOCCHI SETTIMIO, Commissario Amministrativo, nominato con decreto del Sindaco del Comune di Torri in Sabina - Prot. n.3393 del 17/06/2016.

Assiste alla seduta il Segretario, Dr. Mauro Di Rocco ;

Il Commissario,dopo avere premesso che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti,i seguenti pareri:

Parere favorevole di regolarità tecnica;

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Dr. Mauro Di Rocco

Parere favorevole di regolarità contabile;

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
Dr. Mauro Di Rocco

delibera sull'argomento in oggetto.

## IL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO

### PREMESSO CHE:

1. L'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, con sede in Torri in Sabina, venne eretta in ente morale con R.D. del 07/09/1864 con lo scopo di ricoverare i vecchi poveri infermi del Comune di Torri in Sabina.
2. L'Amministrazione dell'Opera Pia fu affidata con R.D. 08/09/1867 alla Congregazione di Carità di Torri in Sabina, costituita in virtù della legge 03/08/1862. Tali riferimenti sono contenuti nello statuto della Congregazione di Carità di Torri in Sabina, approvato con R.D. del 26-3-1968. Sin d'allora l'Opera Pia non ha avuto propri e separati organi di amministrazione.
3. Con legge n. 847/1937 vennero soppresse le Congregazioni di Carità e le relative funzioni vennero trasferite agli Enti Comunali di Assistenza (E.C.A.). Anche l'Opera Pia di Torri venne interessata da tale processo di subordinazione agli organi dell'E.C.A (Comitato comunale);
4. La legge regionale del Lazio n. 22 del 1978 dispose lo scioglimento degli E.C.A. (art. 1) e le **istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza**, già amministrate dagli E.C.A., in attesa della riforma dell'assistenza pubblica, vennero affidate in amministrazione ad un Commissario nominato dal Comune ove aveva sede l'Ente Comunale di Assistenza (Art. 8). A tale disciplina venne sottoposta anche l'Opera Pia di Torri, in q DEL 27-3-2017 quanto precedentemente amministrata dall'E.C.A. La Regione Lazio non ha ancora approvato la nuova disciplina del settore, ragione per cui l'Opera Pia viene ancora ad oggi amministrata da un Commissario Amministrativo nominato dal Sindaco del Comune di Torri in Sabina

CONSIDERATO CHE questo ente si è dotato di un proprio regolamento per la concessione dei terreni agricoli, approvato con propria deliberazione n. 37 del 27 marzo 2017 e composto da n. 9 articoli;

Ritenuta l'opportunità, sulla scorta della concreta esperienza maturata, apportare a detto regolamento alcune modifiche, riguardanti essenzialmente la gestione del contratto (art. 5) e le migliorie (Art. 7);  
Esaminata la bozza di regolamento modificata e ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

### DELIBERA

1. Di approvare, per le ragioni esposte in narrativa, le seguenti modifiche (*evidenziate in neretto*) al "Regolamento per la concessione dei terreni agricoli" di proprietà dell'Opera Pia, approvato con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2018;

----- modifiche al regolamento -----

#### **Art.5 – CONTRATTO**

1. *La concessione del terreno avrà luogo mediante scrittura privata soggetta a registrazione ai sensi delle norme vigenti.*
2. *Le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico del privato affittuario.*
3. *Nel contratto deve esser previsto l'obbligo, a carico dell'affittuario, ad attuare, sia in coltura principale che in coltura ripetuta, solemate colture che conservino le caratteristiche di fertilità del terreno, secondo la normativa europea sulle buone pratiche agricole.*
4. *Dovrà inoltre essere 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.*
5. *L'affittuario dovrà inoltre provvedere alla manutenzione dell'eventuale porzione di strada vicinale antistante il fondo concesso;*

OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA

Torri in Sabina

REGOLAMENTO

PER LA CONCESSIONE DEI TERRENI AGRICOLI

Approvato con delibera del Commissario Amministrativo n. 37 del 27 marzo 2017 e modificato con deliberazione del Commissario Amministrativo n. 98 del 28/11/2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'JG' or similar, located in the bottom right corner of the page.

## INDICE

Art. 1 – OGGETTO

Art. 2 – NATURA DELLA CONCESSIONE.

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

Art. 4 – PROCEDURA DI CONCESSIONE

Art.5 – CONTRATTO

Art. 6 – RINUNCIA ALLA CONCESSIONE

Art. 7 - MIGLIORIE

Art. 8 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Art. 9 – SANZIONI

## **Art. 1 – OGGETTO**

1. Il presente regolamento disciplina la concessione dei terreni agricoli di proprietà dell'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista, con sede in Torri in Sabina.

## **Art. 2 – NATURA DELLA CONCESSIONE.**

1. L'Opera Pia Ospedale San Giovanni Battista concede i terreni agricoli di sua proprietà esclusivamente in regime di deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Legge 11.02.1971, n. 11, così come modificato dall'art. 45 della Legge 3.05.1982, n. 203.

## **Art. 3 – ELENCO DEI TERRENI DA CONCEDERE, DURATA E DETERMINAZIONE CANONE**

1. Il Commissario Amministrativo, con apposita delibera, pubblica l'elenco dei terreni agricoli liberi da concessione o i cui contratti scadono al termine dell'annata agraria in corso.
2. Gli immobili saranno affittati nello stato in cui si trovano così come sono pervenuti all'Opera Pia, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.
3. Il Commissario determina altresì il canone minimo di affitto annuale per ciascun terreno, sulla base della natura e delle caratteristiche del terreno e delle attività agricole praticabili, nonché sulla base della destinazione all'utilizzo pluriennale o stagionale.
4. Il canone d'affitto da versare all'Opera Pia, così come determinato ai sensi dei precedenti commi del presente regolamento, viene rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.
5. 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 5 l'affittuario dovrà versare la prima annualità del canone.
6. La durata della concessione è stabilita in OTTO annate agrarie, decorrenti dall'11 novembre: è fatta salva la possibilità di concedere terreni per durata stagionale o inferiore all'anno, ai sensi dell'art. 56 della L. 203/82, per il pascolo e/o per l'effettuazione di colture stagionali, che verranno a ciò destinati nell'elenco dei terreni disponibili approvato dal Commissario.



7. Allo scadere del termine, se l'affittuario è imprenditore agricolo, la concessione potrà essere rinnovata, previa sussistenza dei requisiti di cui all'art. 4 del presente regolamento: a tal fine l'affittuario dovrà stipulare un nuovo contratto nelle forme di cui all'art. 5. E' fatto divieto di rinnovo tacito della concessione.
8. E' fatta salva la possibilità per l'affittuario imprenditore agricolo di chiedere, in sede di offerta, scritta, apposita deroga alla durata di otto annate agrarie nel limite massimo di 15 anni. Alla scadenza del contratto di cui al comma precedente il rinnovo previsto all'art.3 del presente regolamento sarà concesso nel rispetto del limite massimo di 20 ettari di terreno, comprendenti anche eventuali precedenti assegnazioni.

#### **Art. 4 – PROCEDURA DI CONCESSIONE**

1. Il Commissario Amministrativo indice asta pubblica per la concessione dei terreni agricoli di proprietà dell'Opera Pia inclusi nell'elenco redatto ai sensi del precedente art. 3, con avviso pubblico in pubblicazione per 20 giorni.
2. E' preclusa la possibilità di stipula di contratti di affitto di terreni agricoli a coloro che siano morosi nei confronti dell'Opera Pia per il pagamento di canoni d'affitto di terreni agricoli o che abbiano contenziosi, anche stragiudiziali, in materia di terreni agricoli.
3. L'aggiudicazione verrà fatta sulla base dei seguenti criteri:
  - a) Valutazione offerta economica massimo 50 punti, utilizzando la seguente formula  
  
Offerta X punteggio massimo  
  
migliore offerta  
  
Per offerta si intende l'aumento percentuale offerto rispetto al prezzo a base d'asta  
Per migliore offerta si intende il massimo aumento percentuale offerto
  - b) Altri criteri massimo 50 punti, come di seguito specificati:
    1. residenti nel Comune di Torri in Sabina da almeno tre anni alla data del bando punti 25
    2. coltivatori diretti con meno di 40 anni di età elevabili di 1 anno per ogni figlio a carico punti 25
    3. coltivatori diretti con più di 40 anni di età punti 15
    4. cittadini non aventi alcuna disponibilità di terreni agricoli e che intendano avviare un'impresa agricola punti 25

#### Art.5 – CONTRATTO

1. La concessione del terreno avrà luogo mediante scrittura privata soggetta a registrazione ai sensi delle norme vigenti.
2. Le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico del privato affittuario.
3. 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.
4. Dovrà inoltre essere 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.
5. L'affittuario dovrà inoltre provvedere alla manutenzione dell'eventuale porzione di strada vicinale antistante il fondo concesso;
6. l'affittuario è custode e responsabile di tutte le piante esistenti sul podere. E' quindi tenuto a rispondere degli ammanchi, manomissioni o guasti che venissero recati alle piante stesse ed a sostituire tutte quelle che, per qualsiasi ragione, venissero a mancare;
7. gli affittuari di terreni destinati ad uliveto, in relazione alle finalità socio – assistenziali dell'Opera Pia, sono tenuti a consegnare annualmente alla Casa di Riposo per gli Anziani un quantitativo non inferiore a cinque litri di olio del nuovo raccolto;
8. l'affittuario ha l'obbligo di vigilare sui confini e sulle ragioni del podere affittato e di esercitare le servitù attive, anche al fine di impedirne la prescrizione, con l'obbligo di impedire e denunciare immediatamente all'Opera Pia qualsiasi atto, usurpazione, introduzione o aggravamento di servitù passive da parte di altri soggetti.
9. L'affittuario dovrà dichiarare di aver preso visione del Codice Etico dell'Opera Pia e di impegnarsi ad uniformarsi ai principi ivi contenuti.

#### Art. 6 – RINUNCIA ALLA CONCESSIONE.

1. L'affittuario può rinunciare alla concessione del terreno con preavviso scritto che deve essere trasmesso all'Opera Pia mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria, ai sensi dell'art. 5, c. 1 della L. 3.05.1982, n. 203. L'affittuario è comunque obbligato a pagare il canone sino alla scadenza dell'annata agraria.
2. Qualora il termine di cui al comma precedente non venga rispettato, l'affittuario è obbligato a corrispondere il canone d'affitto per l'annata agraria successiva.



3. Si prescinde dal termine di cui al comma 1 nei seguenti casi:
  - decesso del affittuario: in tal caso se gli eredi hanno i requisiti richiesti per l'assegnazione previsti dall'art. 4 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 al decesso o alla naturale scadenza del contratto originario, se precedente nel tempo,
  - rinuncia in favore di ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli del affittuario, purché gli stessi siano in possesso dei medesimi requisiti richiesti dall'art. 4 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 affittuario qualora non siano in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 4: 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.
4. Il subentrante deve comunque stipulare un nuovo contratto con l'Opera Pia nelle medesime forme di cui all'art. 5 del presente regolamento.

#### Art. 7 -MIGLIORIE

1. E' consentito al affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento fondiario esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte dell'Opera Pia: l'affittuario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte dell'Opera Pia.
2. In caso di migliore effettuate senza autorizzazione scritta l'affittuario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere.
3. L'affittuario di terreni coltivati ad uliveto dovrà comunque procedere, senza diritto a rimborso alcuno, ad incrementare le piante di ulivo.

#### Art. 8 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. In caso di inosservanza da parte dell'affittuario 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, l'Opera Pia 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.
2. Decorso infruttuosamente tale termine l'Opera Pia procederà all'avvio delle procedure per l'esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione di cui all'art. 46 della L. 3.05.1982, n. 203 e, nel caso di infruttuoso esperimento di tale tentativo, ad adire le vie legali per la risoluzione del contratto in danno dell'affittuario ed il risarcimento dei danni.
3. E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare il terreno concesso dall'Opera Pia, 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.

4. E' fatta salva la possibilità per l'Opera Pia di risoluzione anticipata dal contratto, sia per l'intera superficie concessa 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 e corrisposto un indennizzo nella misura di un'annualità del canone di affitto, rapportata alla superficie per cui interviene la risoluzione.

#### Art. 9 – SANZIONI

1. 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 24 novembre 1981, n. 689, impregiudicate tutte le norme e sanzioni vigenti in materia.
2. In particolare sono previste le seguenti sanzioni:  
Sanzione amministrativa da euro 25,00 ad euro 500,00 per gli affittuari che compiano le seguenti violazioni:
  - a) danneggino la viabilità rurale;
  - b) estirpino la macchia;
  - c) arino terreni riservati al pascolo;
  - d) inquinino o intasino pozzi;
  - e) sconfinino in altri terreni dell'Opera Pia immettano anche per colpa bestiame in altri terreni dell'Opera Pia;
  - f) rimuovano cippi di confine;
  - g) danneggino colposamente col fuoco o con erbicidi terreni dell'Opera Pia.
3. Sono puniti con la sanzione amministrativa di € 500,00, salve le sanzioni penali e il risarcimento del danno e la restituzione del bene, coloro che senza concessione coltivino o comunque utilizzino terreni dell'Opera Pia.



6. *l'affittuario è custode e responsabile di tutte le piante esistenti sul podere. E' quindi tenuto a rispondere degli ammanchi, manomissioni o guasti che venissero recati alle piante stesse ed a sostituire tutte quelle che, per qualsiasi ragione, venissero a mancare;*
7. *gli affittuari di terreni destinati ad uliveto, in relazione alle finalità socio – assistenziali dell'Opera Pia, sono tenuti a consegnare annualmente alla Casa di Riposo per gli Anziani un quantitativo non inferiore a cinque litri di olio del nuovo raccolto;*
8. *l'affittuario ha l'obbligo di vigilare sui confini e sulle ragioni del podere affittato e di esercitare le servitù attive, anche al fine di impedirne la prescrizione, con l'obbligo di impedire e denunciare immediatamente all'Opera Pia qualsiasi atto, usurpazione, introduzione o aggravamento di servitù passive da parte di altri soggetti.*
9. *L'affittuario dovrà dichiarare di aver preso visione del Codice Etico dell'Opera Pia e di impegnarsi ad uniformarsi ai principi ivi contenuti.*

**Art. 7 –MIGLIORIE**

1. *E' consentito al affittuario l'effettuazione, nei terreni oggetto di concessione, di opere di miglioramento fondiario esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte dell'Opera Pia: l'affittuario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte dell'Opera Pia.*
2. *In caso di migliore effettuate senza autorizzazione scritta l'affittuario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere;*
3. *L'affittuario di terreni coltivati ad uliveto dovrà comunque procedere, senza diritto a rimborso alcuno, ad incrementare le piante di ulivo.*

- 
2. Di approvare il testo coordinato del "Regolamento per la concessione dei terreni agricoli", composta da n. 9 articoli, in allegato al presente atto;
  3. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.
  4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



**IL COMMISSARIO AMMINISTRATIVO**

Settimio BERNOCCHI

**IL SEGRETARIO**

Dr. Mauro Di Rocco

**ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA**

Si attesta la copertura finanziaria della spesa e l'avvenuta registrazione dell'impegno contabile.

Li, 28/11/2018

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Dr. Mauro Di Rocco

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Torri in Sabina, per 15 giorni consecutivi a partire dal 13 DIC. 2018

Li, 28/11/2018

**IL SEGRETARIO**

Dr. Mauro Di Rocco

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO**