



COMUNE DI OROTELLI

Provincia di Nuoro - C.so Vittorio Emanuele, 74 - 08020 Orotelli
P.I. 00154850911 ☎ 0784 79820 📠 0784 79261 - www.comune.orotelli.nu.it

Regolamento per la concessione e l'uso delle aree residuali urbane

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 027 del 12.12.2013

Articolo 1 – Oggetto, definizioni e finalità

1. Il presente regolamento disciplina la concessione e l'uso delle aree residuali urbane di proprietà comunale.
2. Per area residuale urbana si intende un appezzamento di terreno di proprietà comunale, messo a disposizione dagli aventi titolo per un periodo di durata di quattro anni, per il perseguimento delle finalità indicate nei successivi commi, affinché sia utilizzato per la sola coltivazione di ortaggi, fiori e piccoli frutti ad uso del concessionario nel rispetto delle regole poste con il presente atto.
3. Per "appezzamento di terreno coltivabile" si intende ogni area scoperta sistemata a verde con terreno da coltura e copertura vegetale o a questa assimilabile, che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare di residenza o che sia localizzata nell'ambito del territorio comunale.
4. Per nucleo familiare si intende quello risultante dalla certificazione anagrafica;
5. L'Amministrazione comunale individua appezzamenti di terreno di sua proprietà affinché siano concessi a soggetti richiedenti, a fronte del pagamento di un canone simbolico annuo a titolo di concorso nelle spese di gestione, nel quadro delle politiche finalizzate al miglioramento della qualità della vita attraverso il soddisfacimento di un'ampia gamma di esigenze sociali, ambientali e culturali della comunità.
6. Il Comune, attraverso l'iniziativa della concessione d'uso delle aree residuali urbane, si propone di:
 - a) **stimolare e accrescere il senso di appartenenza alla comunità**, creando percorsi di cittadinanza attiva come occasioni di aggregazione sociale che favoriscano i rapporti interpersonali, la conoscenza e la valorizzazione dell'ambiente urbano.
 - b) **soddisfare la domanda sociale di "paesaggio"** recuperando gli spazi pubblici con finalità sociali e di miglioramento anche estetico del paesaggio urbano, incrementandone l'efficienza e valorizzando il concetto di bene comune, contro il degrado, il consumo di territorio e per la tutela dell'ambiente. Migliorare gli spazi pubblici urbani è la condizione necessaria per migliorare l'abitabilità del nostro Comune e dare a tali aree valore preminente di luoghi urbani e di spazi "verdi" di qualità.
 - c) **favorire l'hobby dell'agricoltura** come strumento per creare nuovi spazi per le relazioni, per tutelare e salvaguardare il territorio e per migliorare l'attenzione verso la qualità dei prodotti alimentari, per promuovere un'alimentazione sana e sicura.

Articolo 2 – Requisiti per la concessione

1. Per poter presentare domanda di concessione di un'area residuale urbana occorre essere residenti nel Comune di Orotelli;
2. Le aree residuali urbane possono essere concesse solo se in aderenza e/o confinanti a lotti di terreno edificati di proprietà del richiedente la concessione o di suo familiari;
3. Per ciascun nucleo familiare è possibile presentare una sola domanda di concessione.
4. Ove risultino presentate più domande da parte del medesimo nucleo familiare, ne verrà presa comunque in considerazione solo una a scelta dell'amministrazione;

Articolo 3 – Procedure di concessione

1. La concessione delle aree residuali urbane è effettuata in base all'esito di istruttoria in conclusione della procedura prevista e disciplinata dal presente regolamento.
2. Le concessioni sono approvate con determina del Responsabile del Servizio Tecnico.
3. La concessione della singola area è effettuata mediante apposita comunicazione all'avente diritto. Affinché la concessione sia produttiva di effetti giuridici occorre che il concessionario:
 - a) accetti con dichiarazione espressa e sottoscritta tutte le regole e condizioni poste a disciplina della concessione stessa;
 - b) versi la quota di canone stabilita all'atto della concessione entro quindici giorni dalla data di avvenuta consegna del lotto.

Articolo 4 – Durata della concessione e disciplina del relativo rapporto

1. La concessione ha una durata complessiva di quattro anni a decorrere dal verbale di consegna del lotto e alla scadenza tornerà nella disponibilità piena del comune, salvo rinnovo formale.
2. La concessione dell'area si configura come concessione a titolo temporaneo di area pubblica ad uso orto urbano.
3. I singoli lotti costituenti aree residuali urbane possono presentare diverse dimensioni. In ogni caso il terreno non deve subire trasformazioni significative rispetto allo stato di origine.
4. L'area concessa non è cedibile, né trasmissibile a terzi a nessun titolo.
5. In caso di decesso del concessionario entro il termine di durata della concessione l'area ritorna nella esclusiva disponibilità dell'Amministrazione, salvo che i componenti del nucleo familiare non intendano subentrare nella concessione fino alla naturale scadenza.
6. La decadenza automatica della concessione interviene anche a seguito della rinuncia volontaria ed espressa del concessionario e a seguito della perdita dei requisiti di cui all'art. 2.
7. Alla scadenza della concessione, il concessionario dovrà rilasciare il terreno in ordine e libero da persone e cose, mentre rimarranno a beneficio del fondo i lavori, gli impianti e le colture eseguite durante il periodo della concessione, senza che il Comune sia tenuto a corrispondere indennità o compenso alcuno. In nessun caso saranno riconosciuti rimborsi per frutti pendenti.

Articolo 5 – Regole di utilizzazione delle aree residuali urbane.

1. I concessionari si impegnano a rispettare le regole, i divieti e le condizioni stabilite nel presente Regolamento per l'uso dell' area urbana loro concessa ed in particolare si impegnano a:
 - a) non concedere a terzi il terreno;
 - b) non utilizzare le aree per lo svolgimento di attività commerciali o altre attività a finalità lucrative;
 - c) non utilizzare i prodotti classificati come "molto tossici, tossici, nocivi, irritanti", né quelli liquidi, solidi e gassosi che, in base alla normativa vigente, prevedano il possesso dello specifico patentino;
 - d) non occultare la vista dell'area con teli plastici o steccati;
 - e) non realizzare serre o strutture comunque ad esse equiparabili, né qualsiasi altro tipo di manufatto che non sia di tipo stagionale e che non possa essere rimosso al termine della concessione. In ogni caso la rimozione di tali manufatti dovrà avvenire a cura e spese del concessionario prima della restituzione dell'area.
 - f) usare con diligenza e senza sprechi l'acqua per l'irrigazione, tenendo presente che nei mesi da aprile a ottobre l'uso dell'acqua dovrà essere limitato tra le ore 18.00 della sera e le ore 9.00 del mattino;
 - g) non scaricare o lasciare in deposito materiali di alcun genere;
 - h) non scaricare materiali inquinanti o nocivi e rifiuti internamente ed attorno all'area;
 - i) osservare le disposizioni per la raccolta differenziata dei rifiuti;
 - j) smaltire i residui di sfalcio e di potatura attraverso processi di compostaggio in forma individuale o, eventualmente, collettiva.
 - k) mantenere tutte le attrezzature di proprietà comunale consegnate in ordine ed in buono stato di conservazione;
 - l) non tenere stabilmente cani o altri animali nelle aree concesse;
 - m) rispettare i confini e le quote altimetriche del terreno concesso;
 - n) non danneggiare in alcun modo le aree limitrofe;
 - o) non svolgere attività diversa da quella della coltivazione ortofrutticola, floricola o di piccoli frutti;
 - p) non coltivare piante e qualsiasi altra coltivazione ad elevato consumo d'acqua;
 - q) curare l'area assegnata con continuità, con particolare attenzione al taglio del fieno nel periodo estivo
 - r) adottare preferibilmente i metodi di coltivazione biologica;
 - s) osservare il divieto di utilizzare prodotti fitosanitari, coadiuvanti e fertilizzanti chimici di sintesi che possano arrecare danno all'ambiente;

- t) mantenere l'area assegnata in stato decoroso, non degradato, non incolto e non disordinato e non introdurre nell'area materiale di risulta o recupero (cassette, vetri, armadi, tavolini, sedie, sacchi di nylon, legname, materiale in pvc, materiale edile, ecc.);
 - u) mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico dei servizi presenti sul fondo, facendosi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria, nei limiti in cui quest'ultima derivi dalla prima;
 - v) osservare il divieto di costruire capanni e similari;
 - w) pagare nella misura ed entro i termini stabiliti il canone e la quota forfetaria dovuti al Comune ai sensi del successivo art.9.
 - x) rispettare ogni altra disposizione contenuta nel presente Regolamento, nonché negli ulteriori atti consegnati al momento della concessione;
 - y) tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni, viottoli e fossi di scolo e non realizzare, all'interno dell'area concessa, nessun tipo di pavimentazione o modifiche dell'assetto dell'area;
 - z) E' fatto divieto di ammassare letame all'interno dell'area, oltre all'uso strettamente necessario nei mesi della concimazione (da ottobre a febbraio).
2. In caso di inosservanza anche di una sola delle regole o dei divieti posti nel presente articolo, l'inosservanza stessa sarà formalmente contestata al concessionario. In caso di grave o reiterata inosservanza delle regole sarà avviata la procedura per la revoca della concessione, previo accertamento della stessa in contraddittorio con l'interessato.

Articolo 6 – Revoca della concessione

1. Il Responsabile dell'Area tecnica, verificato il mancato rispetto delle norme comportamentali previste dal presente regolamento da parte del concessionario , provvederà a formale diffida. In caso di reiterata inosservanza e/o di inottemperanza alla diffida, provvederà alla revoca della concessione.
2. La concessione dell'area urbana potrà essere revocata anche per motivi di carattere generale, quali la necessità di utilizzare l'area per altri scopi, variazione del Regolamento urbanistico, altro pubblico interesse. L'area oggetto di revoca rientra nella piena disponibilità del Comune.
3. La revoca non comporta in nessun caso indennizzi o risarcimenti a carico del Comune.
4. Sono fatti salvi i regolamenti comunali e le leggi vigenti per le eventuali irregolarità compiute in violazione delle stesse e l'applicazione delle relative sanzioni.

Articolo 7 – Controlli

1. L'Amministrazione Comunale periodicamente vigilerà sulla conduzione delle aree urbane concesse per mezzo di personale incaricato, provvedendo in particolare a:
 - a) segnalare i casi di inadempimento dei concessionari e gli eventuali comportamenti che richiedano l'adozione di provvedimenti specifici;
 - b) vigilare affinché ogni concessionario provveda alle necessarie operazioni di sua pertinenza ed alla conservazione in buono stato dell'area;
2. I concessionari devono consentire l'accesso ai funzionari del Comune per effettuare le opportune verifiche.

Articolo 8 – Responsabilità e controversie

1. I concessionari sono tenuti a risarcire qualunque danno arrecato sia all'appezzamento assegnato che alle parti comuni, per colpa o negligenza e a rimborsare all'Amministrazione comunale di eventuali spese sostenute per il ripristino.
2. Il concessionario sarà personalmente responsabile di qualunque danno causato a cose e/opersone dell'Amministrazione comunale e/o a terzi e/o a cose di terzi durante l'uso dell'area a lui concessa.
3. L'Amministrazione comunale resta pertanto sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale che possa derivare dall'uso dell'area residuale urbana concessa.
4. L'Amministrazione non risponderà per furti, atti vandalici, danni per eventi naturali, interruzione di servizi che si verifichino nelle aree urbane concesse, né per eventuali infortuni occorsi al concessionario o a terzi in conseguenza dell'uso dell'area da parte del concessionario o anche a seguito del solo passaggio o stazionamento di persone nello stesso.

Articolo 9 – Canone concessorio

1. I concessionari sono obbligati a sostenere le spese per gestione (in particolare quelle relative ai consumi di acqua ed energia elettrica) e per la manutenzione straordinaria del lotto concesso,
2. I concessionari devono provvedere al pagamento di una quota forfetaria annua, da corrispondere anticipatamente ogni anno, denominata canone e fissata, su base annua (12 mesi), in misura pari a 0,40 € per ogni m² di area lotto data in concessione. Sono demandate alla giunta comunale eventuali successive modifiche di canone
3. Qualora, nell'arco dei 4 anni di concessione dell'area pubblica, si verificano due ritardi nei pagamenti del canone di concessione il Comune toglie l'utilizzo del lotto al concessionario, il quale dovrà lasciare libero l'orto pubblico entro 30 giorni dalla data di ricezione dell'avviso di sgombero.
4. L'Amministrazione comunale si riserva di adeguare detto importo. In tal caso l'importo integrativo del canone di cui al comma 2 sarà comunicato ai singoli concessionari. La quota di adeguamento del canone dovrà essere pagata mediante versamento alla Tesoreria Comunale, entro i termini che saranno indicati nelle relative comunicazioni.
5. Nei casi di interruzione, decadenza, revoca e cessazione per qualunque altro motivo della concessione i versamenti relativi ai canoni di cui al presente articolo non verranno in ogni caso rimborsati.

Articolo 10 - Rinvio

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle vigenti disposizioni del Codice civile.