



COMUNE DI MARCIANISE
(Provincia di Caserta)

REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA DEI FONDI
RUSTICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE
DI MARCIANISE

Approvato con deliberazione di C.C. n 37 del 14.06.2018

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEI FONDI RUSTICI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MARCIANISE

INDICE

- Art. 1 Finalità del regolamento
- Art. 2 Principi generali.
- Art. 3 Contratti di affitto e/o concessione
- Art. 4 Terreni da assegnare
- Art. 5 Soggetti ammessi alla richiesta di affitto
- Art. 6 Commissione per l'assegnazione
- Art. 7 Criteri di preferenza
- Art. 8 Limiti di estensione dei fondi rustici
- Art. 9 Aggiornamento delle mappe del patrimonio comunale
- Art. 10 Canoni di affitto e durata del contratto
- Art. 11 Recesso dal contratto e casi di risoluzione
- Art. 12 Recesso dal contratto e casi di risoluzione
- Art. 13 Miglioramenti, addizioni e trasformazioni
- Art. 14 Regime dei miglioramenti, addizioni e trasformazioni
- Art. 15 Nullità del subaffitto cessazione del contratto
- Art. 16 Scambio tra fondi rustici
- Art. 17 Decesso dell'affittuario-Cessione dell'azienda Agricola
- Art. 17 Norma di rinvio
- Art. 18 Disposizione Finale
- Art. 19 Norme transitorie

Art. 1
FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Le norme contenute nel presente Regolamento sono finalizzate a disciplinare tutti i rapporti afferenti l'affidamento e la gestione dei terreni agricoli di proprietà del Comune di Marcianise.

Art. 2
PRINCIPI GENERALI

L'affidamento a terzi dei terreni agricoli comunali e la loro gestione devono essere finalizzati:

- a) all'utilizzazione da parte della comunità di detti 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/O CONCESSIONE

Per il conseguimento delle finalità innanzi indicate e per razionalizzare la gestione dei fondi rustici di proprietà di questo Comune, verranno stipulati contratti di affitto anche in applicazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento. I terreni ricadenti in aree demaniali saranno soggetti al regime della concessione ed esulano dal presente regolamento.

Il Comune ha facoltà di non concedere in affitto terreni agricoli per i quali intende avvalersi direttamente o affidarli a terzi per uso diverso, **come, ad esempio, per nuove colture sperimentali.**

Art. 4
TERRENI DA ASSEGNARE

I fondi recuperati, anche coattivamente, a seguito di morosità o altra causa prevista dall'art. 15, quelli resisi disponibili a seguito di rinuncia da parte dei conduttori o da contratti non rinnovati e quelli a qualsiasi titolo rientrati nella disponibilità del Comune, verranno assegnati, secondo i criteri stabiliti dal presente regolamento, sulla base di una graduatoria da redigersi ogni anno per procedere a nuove assegnazioni, dall'apposita commissione prevista al successivo art. 6, secondo i criteri di cui **all' art. 7.**

Entro il 30 settembre di ogni anno, il Comune provvederà ad affiggere all'Albo Pretorio il bando per i suoli che si sono resi disponibili. Il bando deve contenere le condizioni contrattuali ed i criteri per l'assegnazione stabiliti dal presente regolamento. **Il Bando di gara dovrà, altresì, indicare, i dati catastali dei fondi da affittare, che non potranno avere estensione inferiore ad un moggio di antica misura capuana (mq. 3265), l'ubicazione dei singoli fondi e la scadenza del termine di presentazione delle domande, che non potrà essere inferiore a 20 gg a decorrere dalla data di pubblicazione del bando.**

Gli interessati dovranno presentare apposita domanda all'Ente, in busta chiusa.

La commissione di cui al successivo art. 6 redigerà la graduatoria entro trenta giorni dal termine ultimo di ricezione delle domande.

Al termine delle operazioni di assegnazione e, preferibilmente, entro il 10 novembre si procederà alla stipula dei contratti.

Art. 5
SOGGETTI AMMESSI ALLA RICHIESTA DI AFFITTO

Possono produrre istanza di affitto coloro che abbiano residenza nel Comune di Marcianise, come appresso indicato:

ξ **i cittadini di maggiore età iscritti all'INPS nei relativi elenchi che abbiano la qualifica di coltivatore diretto e/o imprenditore agricolo "Professionale".**

Sono considerati, a tutti gli effetti di legge, COLTIVATORI DIRETTI, i piccoli imprenditori che si dedicano direttamente ed abitualmente alla manuale coltivazione dei fondi, in qualità di proprietari, affittuari, usufruttuari, enfiteuti. e/o all'allevamento e attività connesse (artt. 1 e 2 L. 1047/57, come integrati e modificati dalla L 9/63).

Sono considerati, a tutti gli effetti di legge IMPRENDITORI AGRICOLI (IAP) coloro che, in possesso di conoscenze e competenze professionali, dedicano alle attività agricole direttamente o come socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito globale di lavoro".

ξ **oggetti di cui all'art. 7 legge 203/1982 iscritti all'INPS nei relativi elenchi**

ξ **i soggetti che richiedono i benefici previsti per il primo insediamento dei giovani in agricoltura.**

Tali condizioni dovranno permanere per tutta la durata del contratto.

Art. 6
COMMISSIONE PER L'ASSEGNAZIONE

La commissione è costituita da cinque (5) membri (un esponente del Comune, tre (3) nominato dalle Organizzazioni sindacali di categoria presenti sul territorio da parte degli affittuari ed uno nominato dalle Organizzazioni sindacali di categoria presenti sul territorio da parte del concedente). Il componente comunale verrà designato con deliberazione di G.C. e presiederà la Commissione.

La commissione avrà il compito di approntare la graduatoria annuale, assegnando i punteggi indicati al successivo art. 7, per l'assegnazione di fondi rustici resisi disponibili, di indirizzo generale nella redazione dei piani di sviluppo agricolo triennali e di consulenza nell'individuazione dei canoni annuali da applicare nel rispetto dei principi generali del presente Regolamento e delle leggi in vigore.

La Commissione verrà costituita con deliberazione della Giunta Comunale.

La partecipazione alla commissione è effettuata a titolo gratuito.

La Commissione dura in carica tre anni, e comunque i membri designati cessano dalla carica solo quando si è proceduto alla designazione dei nuovi membri.

Art. 7
CRITERI DI FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Nella formazione delle graduatoria periodica di assegnazione di fondi rustici la Commissione utilizza i seguenti criteri per l'affidamento, attribuendo i seguenti punteggi:

a) ai soggetti di cui all' art. 6 residenti da dieci anni e più nel Comune di Marcianise

PUNTI 20;

b) ai soggetti di cui all'art. 6, residenti nel Comune di Marcianise da meno di dieci anni ma da almeno 12 mesi

PUNTI 18;

c) ai soggetti di cui all'art. 6, che siano titolari di fondi confinanti con quello da assegnare, ove ricorrano e/o siano soddisfatte tutte le norme del presente regolamento

PUNTI 16;

- d) alle Cooperative agricole formate almeno al 51% da giovani coltivatori che non abbiano superato i 40 anni di età, elevabili di 1 anno per ogni figlio a carico PUNTI 14;
e) alle Cooperative costituite da lavoratori agricoli o da coltivatori diretti che si propongano la coltivazione diretta dei fondi rustici PUNTI 12;
f) a coloro che richiederanno l'intero lotto disponibile PUNTI 10;
g) a coloro che richiederanno una porzione del lotto disponibile PUNTI 8.
h) ai soggetti di cui all' art. 6 NON confinanti con quello da assegnare, ove ricorrano e/o siano soddisfatte tutte le norme del presente regolamento PUNTI 6.
- In caso di parità di punteggio, si procederà al sorteggio pubblico.**

Art. 8

LIMITI DI ESTENSIONE DEI FONDI RUSTICI

Ad eccezione di quanto previsto nell'art. 4 del presente Regolamento e del caso in cui l'estensione dell'intero fondo sia inferiore ad 1 moggio di antica misura capuana, la porzione di fondo rustico da affittare non potrà avere un'estensione inferiore ad 1 moggio di antica misura capuana; ove si realizzi una tale situazione, si procederà ad un accorpamento con altre porzioni del fondo.

Il quantitativo Massimo di terreno da assegnare è pari ad ettari DUE.

Art. 9

AGGIORNAMENTO DELLE MAPPE DEL PATRIMONIO COMUNALE

All'atto della stipula dei nuovi contratti di affitto, il Comune procederà all'aggiornamento della mappa dei terreni ricadenti nel patrimonio comunale, tanto in ordine alla classificazione culturale, quanto in ordine alla verifica dei confini del fondo, redigendo all'uopo apposito verbale di consistenza con la apposizione di termini lapidei, ove necessario, da parte del beneficiario, tali operazioni dovranno precedere la stipula dei contratti di affitto nei quali il beneficiario dichiarerà di accettare le risultanze a cui perverrà il Comune in ordine alla tipologia culturale ed alle confinazioni del fondo rustico.

Art. 10

DURATA DEL CONTRATTO E CANONI DI AFFITTO

La durata dei contratti, ai sensi dell'art. 1 legge 203/1982, sarà di anni quindici.

I canoni annuali verranno determinati tenendo conto dei correnti prezzi di mercato e concordati con le associazioni sindacali di categoria. La contrattazione sarà preceduta da una deliberazione di G. C. con cui si approverà lo schema di contratto e verranno fissati i limiti minimi e massimi dei canoni di fitto.

Art. 11

RECESSO DAL CONTRATTO E CASI DI RISOLUZIONE

L'affittuario può in ogni caso recedere dal contratto, dandone comunicazione al locatore, a mezzo raccomandata A/R, con un preavviso di almeno un anno.

E' motivo di risoluzione contrattuale la realizzazione di miglioramenti, addizioni o trasformazioni senza preventivo assenso del Comune concedente o nonostante il suo diniego, come previsto nello articolo successivo.

La risoluzione del contratto di affitto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione:

- a) agli obblighi inerenti al pagamento del canone e/o oneri accessori;
- b) alla normale e razionale coltivazione del fondo;

- c) alla conservazione e manutenzione del fondo;
- d) alla instaurazione di rapporti di subaffitto, a qualunque titolo effettuati.

La morosità del conduttore costituisce grave inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto quando si concretizza nel mancato pagamento del canone per almeno 2 (due) annualità.

Art. 12

MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

L'affittuario può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni o trasformazioni degli ordinamenti produttivi purché le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo.

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

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

L'autorizzazione di cui al presente articolo è quella data dal Comune in quanto proprietario dei fondi. Qualora i miglioramenti necessitino di altre autorizzazioni rilasciate dal Comune in qualità di ente locale (ad. Es. Urbanistiche, Annonarie etc) le stesse dovranno essere chieste dall'affittuario dopo aver avuto l'autorizzazione dal Comune/proprietario.

Art. 13

REGIME DEI MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

Alla cessazione del rapporto, l'affittuario che ha eseguito opere di miglioramento nel rispetto di quanto stabilito nel presente Regolamento, avrà diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti effettuati e quali risultanti alla cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato. L'aumento di valore del fondo sarà determinato, alla fine del rapporto di affitto.

Per i miglioramenti fondiari non autorizzati ai sensi dell'art. 13 non sarà dovuta alcuna indennità e/o indennizzo e gli stessi potranno essere acquisiti gratuitamente dal Comune.

Art. 14

NULLITÀ DEL SUBAFFITTO CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Sono vietati i contratti di subaffitto e di cessione di fondi rustici, a qualunque titolo effettuati.

La violazione del divieto di cui al presente articolo – accertabile in ogni momento del rapporto di affitto – comporta l'automatica risoluzione del rapporto stesso, privando l'affittuario di ogni diritto o pretesa nei confronti del Comune concedente.

E' consentita esclusivamente la cessione del contratto di affitto in favore del coniuge, dei figli o dei germani aventi i requisiti di cui all'art. 7. In questo caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune, indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentela. In tali casi le spese per la registrazione della nota di cessione del contratto sono ad esclusivo carico dell'affittuario

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

Art. 15

SCAMBIO TRA FONDI RUSTICI

Il Comune si riserva di chiedere all'affittuario lo scambio del fondo in dotazione con un altro. Le spese di registrazione sono a carico dell'ente.

I titolari di fondi rustici potranno richiedere al Comune concedente lo scambio dei rispettivi fondi. Su tali istanze decide il Comune concedente entro 120 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intende respinta.

Restano salvi, in ogni caso, i limiti stabiliti nel precedente articolo 7.

In tal caso le spese di registrazione dei nuovi contratti o delle note integrative ai precedenti contratti sono ad esclusivo carico degli affittuari.

Art. 16

DECESSO DELL’AFFITTUARIO – CESSIONE DELL’AZIENDA AGRICOLA

Nel caso di decesso dell'affittuario, il rapporto di affitto potrà continuare – alle stesse condizioni e patti – con l'erede 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 intendono continuare il rapporto, ovvero – in caso di disaccordo – sarà designato dal Comune concedente in relazione ai criteri preferenziali indicati nel precedente art. 7.

Se nessuno degli eredi si trovi nella condizione di aver prestato attività agricola sul fondo il rapporto di affitto proseguirà solo fino al termine dell'annata agraria in corso al momento del decesso dell'affittuario, dopo di che il fondo tornerà nella disponibilità del Comune concedente.

In caso di cessione dell'azienda agricola, da parte dell'affittuario, il rapporto di affitto potrà continuare alle stesse condizioni e patti con il cessionario, previa autorizzazione del Comune.

Art. 17

NORMA DI RINVIO

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, si fa' rinvio alle norme contenute nella legge 03.05.1982, n° 203 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 18

DISPOSIZIONE FINALE

IL presente **regolamento abroga e sostituisce il precedente**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 76 del 11/10/2007.

Art. 19

NORME TRANSITORIE

IL presente regolamento si applica anche ai procedimenti di assegnazione in corso.