

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. 76 del 11.10.2007

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 Sistemazione dei rapporti giuridici precedenti l'adozione del presente regolamento.
- Art. 5 Terreni da assegnare
- 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 Rinnovo tacito
- 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
- Art. 18 Norma di rinvio

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.

Per le situazioni irregolari, verificatesi prima della adozione del presente Regolamento, si procederà alla loro sistemazione secondo quanto previsto nel successivo articolo 4.

Art. 4
SISTEMAZIONE DEI RAPPORTI GIURIDICI ORALI PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL
PRESENTE REGOLAMENTO.

Premesso che i terreni comunali sono condotti in fitto da numerosi coloni sulla base di contratti verbali, la cui unica traccia è costituita dai registri colonici, e che in esecuzione della deliberazione di G.C. n. 127/06 il Dirigente III Settore ha proceduto a formulare formale disdetta a tutti i coloni.

Nella prima fase si procederà a stipulare i nuovi contratti, in deroga alla L. 203/1982, così come previsto dall'art. 45 della citata legge che modifica l'ultimo comma dell'art. 23 L. 11/1971.

In primo luogo si proporrà ai coloni disdettati di sottoscrivere i nuovi contratti.

Nel caso in cui il nominativo risultante dai registri colonici sia riferito ad un colono deceduto, si proporrà il contratto agli eredi che svolgono attività agricola su tali fondi, i quali potranno eventualmente consentire di stipulare il contratto a favore di uno solo di essi, a patto che vi sia l'assenso di tutti gli aventi diritto.

Terminata tale fase le porzioni di terreno rimaste libere per mancato rinnovo del contratto da parte degli aventi diritto verranno assegnate secondo le norme del 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.

Art. 5
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 priorità 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. 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.

Entro il 10 novembre si procederà alla stipula dei contratti in deroga ex art. 45 L. 203/82.

Art. 6

COMMISSIONE PER L'ASSEGNAZIONE

La commissione è costituita da sette membri (tre esponenti del Comune, uno nominato dalla Prefettura di Caserta e tre nominati dalle Organizzazioni sindacali di categoria maggiormente rappresentative presenti sul territorio di cui due da parte degli affittuari ed uno dall'Ente proprietario). I membri esponenti del Comune verranno designati con deliberazione di G.C. e tra di essi è membro di diritto il Dirigente del III Settore, che la presiede.

La commissione avrà il compito di approntare la graduatoria annuale 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 PREFERENZA

Nell'assegnazione di fondi rustici, il Comune dà preferenza, nel rispetto del seguente ordine:

- a) ai coltivatori diretti titolari di fondi confinanti con quello da assegnare, ove ricorrano e/o siano soddisfatte tutte le norme del presente regolamento;
 - b) ai coltivatori diretti che non abbiano superato i 40 anni di età elevabili di 1 anno per ogni figlio a carico;
 - c) 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;
 - d) ai coltivatori diretti che abbiano superato il limite di età di cui al precedente punto b);
 - e) alle Cooperative costituite da lavoratori agricoli o da coltivatori diretti che si propongano la coltivazione diretta dei fondi rustici;
 - f) ai manuali coltivatori della terra (braccianti agricoli o qualifiche attinenti al lavoro della terra);
- I requisiti previsti per la qualifica di coltivatore diretto, ai fini della stipula del contratto, sono quelli indicati dagli artt. 6 e 7 della Legge 3/5/1982, n° 203 e successive modifiche.

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 seguendo i criteri preferenziali indicati nell'art. 7 del presente Regolamento.

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.

Tali operazioni dovranno precedere la stipula dei contratti di affitto nei quali il beneficiario, oltre a frasi carico del pagamento delle spese ed oneri derivanti da tali accertamenti, 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. 45 legge 203/1982, sarà di anni nove, in deroga a quanto previsto in materia di contratti agrari.

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

RINNOVO TACITO

Il contratto si intenderà rinnovato di diritto per il periodo di cui al precedente articolo se nessuna delle parti, almeno un anno prima della scadenza contrattuale, comunichi – con lettera raccomandata A.R. o notifica – all'altra parte formale disdetta.

Art. 12

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. 13

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. 14

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. 15

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. 16
SCAMBIO TRA FONDI RUSTICI

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 8.

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

Art. 17
DECESSO DELL’AFFITTUARIO

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.

Art. 18
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.