

COMUNE DI BERNALDA

Provincia di Matera

REGOLAMENTO

**PER LA DISCIPLINA DEI FONDI RUSTICI RICEDANTI NEL
DEMANIO DEL COMUNE DI BERNALDA**

INDICE

Art. 1	Finalità del regolamento	pag. 3
Art. 2	Principi generali	pag. 3
Art. 3	Classificazione dei fondi rustici	pag. 3
Art. 4	Contratti di affitto e/o concessione	pag. 3
Art. 5	Terreni da assegnare	pag. 4
Art. 6	Oneri di assegnazione	pag. 4
Art. 7	Commissione per l'assegnazione	pag. 4
Art. 8	Criteri di preferenza	pag. 5
Art. 9	Limiti aziendali per nucleo familiare	pag. 5
Art. 10	Aggiornamento delle mappe del demanio comunale	pag. 6
Art. 11	Canoni di affitto o concessione	pag. 6
Art. 12	Piano di sviluppo	pag. 6
Art. 13	Durata dell'affitto o concessione	pag. 6
Art. 14	Rinnovo tacito	pag. 7
Art. 15	Recesso dal contratto e casi di risoluzione	pag. 7
Art. 16	Miglioramenti, addizioni e trasformazioni	pag. 7
Art. 17	Regime dei miglioramenti, addizioni e trasformazioni	pag. 8
Art. 18	Nullità del subaffitto cessazione del contratto	pag. 9
Art. 19	Scambio tra fondi rustici	pag. 9
Art. 20	Diritto di ripresa	pag. 9
Art. 21	Decesso dell'affittuario	pag. 10
Art. 22	Clausola arbitrale	pag. 10
Art. 23	Fondo ordinario	pag. 10
Art. 24	Fondo di riserva	pag. 11
Art. 25	Norma di rinvio	pag. 11

Art. 1

FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Il Comune di Bernalda attraverso le norme contenute nel presente Regolamento disciplina tutti i rapporti afferenti l'affidamento e la gestione dei terreni ricadenti nel demanio del Comune di Bernalda.

Art. 2

PRINCIPI GENERALI

L'affidamento a terzi dei terreni del Demanio comunale e la loro gestione devono essere finalizzati:

- a) all'utilizzazione da parte della comunità di 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

CLASSIFICAZIONE DEI FONDI RUSTICI

I terreni agricoli ricadenti nel demanio comunale sono suddivisi per zone agricole omogenee.

All'uopo, saranno oggetto di continui e periodici aggiornamenti circa la loro classificazione e tipologia.

Art. 4

CONTRATTI DI AFFITTO E/O CONCESSIONE

Per il conseguimento delle finalità innanzi indicate e per razionalizzare la gestione dei fondi rustici ricadenti nel demanio di questo Comune, si procederà alla stipula di contratti anche in applicazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento. I terreni ricadenti in aree demaniali saranno soggetti al regime della concessione; i terreni ricadenti in aree non demaniali saranno regolati dalle norme sugli affitti agrari.

Per le situazioni irregolari, verificatesi prima della adozione del presente Regolamento, si procederà alla loro sistemazione - nel senso di intestare i lotti agricoli agli effettivi possessori/coltivatori del fondo alla data del 31/12/1992, sempre che questi ultimi abbiano presentato domanda di regolarizzazione o la presentino entro 60 gg. dalla data di adozione del presente Regolamento.

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. 7, secondo i criteri di priorità di cui all'art. 8.

Art. 6

ONERI DI ASSEGNAZIONE

L'avente diritto all'assegnazione, oltre al canone annuo previsto da disposizioni legislative, verserà al Comune gli oneri fissi che annualmente l'Ente versa al Consorzio di Bonifica - codice 660 -, nonché, ove ne ricorrano le condizioni, all'atto di stipula del contratto, una somma pari all'incremento di valore conseguito dal bene a seguito di miglioramenti fondiari.

Ove il nuovo conduttore possieda i requisiti di cui all'art. 8, lettera "a, b, e, c", la somma di cui innanzi potrà essere versata in 5 rate annuali uguali.

Sui ratei, da corrispondere all'inizio di ogni annata agraria, saranno applicati gli interessi legali.

Art. 7

COMMISSIONE PER L'ASSEGNAZIONE

La commissione è costituita da undici membri (quattro di diritto e cinque nominati dal Consiglio Comunale). I membri di diritto sono: il Sindaco, che la presiede, l'Assessore all'Agricoltura, un Consigliere Comunale di minoranza ed il responsabile comunale dello Ufficio Agricoltura, che funge da segretario verbalizzante.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono:

- tre rappresentanti segnalati dalle organizzazioni sindacali di categoria (Coldiretti - Confcoltivatori - Confagricoltura) presenti sul territorio;
- un rappresentante della Cooperativa Agricola "Avinella";
- un rappresentante designato dalle Coop. Agricole operanti sul territorio;
- il Presidente del Consorzio Strade Vicinali;
- un perito o dottore agrario iscritto all'albo professionale di categoria, o geometra.

I membri della commissione eletti dal Consiglio Comunale durano in carica tre anni e non sono rieleggibili nel triennio successivo.

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.

In oltre l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi del parere della Commissione ogni qualvolta riterrà opportuno ottenere una consulenza per problemi riguardanti il settore agricolo.

La partecipazione alle sedute della Commissione è a titolo gratuito.

Art. 8

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) 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;
- c) ai singoli coltivatori diretti che non abbiano superato i 40 anni di età, elevabili di 1 anno per ogni figlio a carico;
- d) alle Cooperative costituite da lavoratori agricoli o da coltivatori diretti che si propongano la coltivazione diretta dei fondi rustici;
- e) ai coltivatori diretti, cui vengono equiparati i tecnici in agricoltura che si impegnino ad esercitare in proprio la coltivazione dei fondi sino dalla conclusione del rapporto e che traggono i 2/3 del proprio reddito dalla coltivazione di terreni;
- f) ai manuali coltivatori della terra (braccianti agricoli o qualifiche attinenti al lavoro della terra);
- g) all'imprenditore agricolo a titolo principale, fra i quali saranno preferiti quelli che non abbiano superato i 40 anni di età, elevabili di 1 anno per ogni figlio a carico;

A parità di criterio di preferenza, si terrà conto della minore estensione dei fondi assegnati.

Per tutte le figure innanzi individuate sarà elemento indispensabile

l'iscrizione negli elenchi dei residenti in questo Comune o avere sede legale nello stesso, da almeno due anni, o nei comuni confinanti col territorio di Bernalda.

La qualificazione di coltivatore diretto è quella indicata nella Legge 3/5/1982, n° 203 e sue modificazioni.

Art. 9

LIMITI AZIENDALI PER NUCLEO FAMILIARE

In ogni caso, i titolari di rapporti di fitto o concessione di fondi rustici, ricadenti nel demanio del Comune, non potranno superare complessivamente i 10 (dieci) ettari per terreni irrigui, i 20 (venti) ettari per terreni non irrigui e 15 (quindici) ettari per terreni misti di cui massimo 1/3 irrigui.

I fondi rustici da affittare o dare in concessione non potranno avere un'estensione inferiore ad 1 ettaro; ove si realizzi una tale situazione, si procederà ad un accorpamento con altri fondi rustici seguendo i criteri preferenziali indicati nell'art. 8 del presente Regolamento.

Art. 10

AGGIORNAMENTO DELLE MAPPE DEL DEMANIO COMUNALE

All'atto della stipula dei nuovi contratti di affitto o concessione, il Comune procederà all'aggiornamento della mappa dei terreni ricadenti nel demanio comunale, tanto in ordine alla classificazione colturale, 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 colturale ed alle confinazioni del fondo rustico.

Art. 11

CANONI DI AFFITTO O CONCESSIONE

I canoni annuali verranno determinati tenendo conto della classificazione aggiornata attribuita al fondo ed in base alle disposizioni degli art. 9 e seguenti della Legge n° 203 del 3/5/1982, nonché delle successive modifiche ed integrazioni.

Art. 12

PIANO DI SVILUPPO

Il Comune, di norma, approva con cadenza triennale il Piano di sviluppo agricolo del demanio, in sintonia con la direttive CEE, nazionali, regionali e provinciali.

Il Piano assume la valenza di indirizzo per le trasformazioni e viene proposto all'approvazione del Consiglio Comunale dalla Commissione costituita al precedente art. 7.

Art. 13

DURATA DELL'AFFITTO O CONCESSIONE

Tutti i contratti di affitto avranno la durata minima di anni 15, rinnovabili previa autorizzazione dell'Ente.

La concessione avrà durata biennale.

L'annata agraria si intende iniziata il 1° Novembre di ogni anno.

Art. 14

RINNOVO TACITO

La concessione si intenderà rinnovata per un uguale periodo se nessuna delle parti, almeno un anno prima della scadenza contrattuale, comunichi - con lettera raccomandata A.R. o notifica - al l'altra parte formale disdetta.

Art. 15

RECESSO DAL CONTRATTO E CASI DI RISOLUZIONE

L'affittuario può sempre recedere dal contratto con il semplice preavviso da comunicarsi al locatore, mediante lettera raccomandata A.R., almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria. 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 o concessione può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario o il concessionario 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 pronunzia di risoluzione del contratto quando si concretizza nel mancato pagamento del canone per almeno 2 (due) annualità.

Art. 16

MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

Ciascuna delle parti può eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni o trasformazioni degli ordinamenti produttivi purché le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo e siano eseguite nel rispetto delle indicazioni contenute nel Piano Comunale di sviluppo agricolo, o, in mancanza, in coerenza con le indicazioni programmatiche in agricoltura, regionali, nazionali e comunitarie.

In ogni caso, qualora l'affittuario o il concessionario intenda procedere a miglioramenti, addizioni o trasformazioni nel fondo datogli in locazione o concessione, dovrà chiederne l'autorizzazione preventiva al Comune concedente.

A quest'ultimo spetterà la decisione insindacabile circa l'ammissibilità degli interventi proposti dall'affittuario o concessionario del fondo.

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

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

Tutte le opere di miglioramento fondiario eseguite in assenza di autorizzazione prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere autorizzate in sanatoria dal Comune, su richiesta degli affittuari o concessionari entro 180 giorni dalla data di pubblicazione del presente Regolamento. La mancata richiesta di autorizzazione in sanatoria comporterà l'applicazione dello art. 15 - 2° comma - del presente Regolamento.

L'incremento di valore, derivante dai miglioramenti o dalla trasformazioni, alla cessazione del rapporto sarà corrisposto dal Comune al cessante entro 180 giorni dalla data di incameramento dell'importo corrispondente versato dal subentrante.

Art. 17

REGIME DEI MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E TRASFORMAZIONI

L'affittuario, o concessionario, che - autorizzato o dopo che è decorso il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda di miglioramento fondiario - esegue opere di miglioramento, consistenti nella realizzazione di impianti arborei del fondo locatogli avrà diritto al pagamento del canone, per un periodo pari a quello necessario per l'entrata in produzione del nuovo impianto, secondo le tabelle riferite al fondo prima della trasformazione.

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, detraendo l'eventuale contributo a fondo perduto percepito per la trasformazione da direttive CEE, nazionali, regionali o provinciali.

L'aumento di valore del fondo sarà determinato, alla fine del rapporto di affitto o concessione, con la seguente formula:

$$Iv = \frac{C \times (N_{max} - N')}{N_{max}} - Cfp$$

dove:

Iv = incremento di valore aggiornato con dati ISTAT
C = costo del miglioramento approvato dalla Giunta
N_{max} = durata in anni della trasformazione arborea
N' = anni decorsi dall'impianto
Cfp = contributo a fondo perduto percepito

La Giunta comunale nell'atto di autorizzazione alla trasformazione del fondo dovrà definire gli elementi base che compongono la formula per il calcolo dell'Iv.

Per i miglioramenti fondiari autorizzati in sanatoria ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 l'incremento di valore sarà abbattuto del 20%.

Art. 18

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 o concessione - comporta l'automatica risoluzione del rapporto stesso, privando l'affittuario o concessionario di ogni diritto o pretesa nei confronti del Comune concedente.

E' consentita esclusivamente la cessione del contratto di affitto o di concessione in favore del coniuge, dei figli o dei germani aventi i requisiti di cui all'art. 8. In questo caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune, indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentale.

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

Art. 19

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 accolta.

Restano salvi, in ogni caso, i limiti stabiliti nel precedente articolo 9.

Art. 20

DIRITTO DI RIPRESA

Il Comune concedente ha sempre diritto di riprendersi il fondo rustico dato in affitto o concessione nel caso lo stesso non venga utilizzato per tre annate agrarie consecutive, o comunque venga inequivocabilmente abbandonato dall'affittuario.

L'affittuario o concessionario è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune concedente l'eventuale immissione in possesso (violenta o bonaria) di altra persona sul fondo assegnatogli. In mancanza sarà responsabile di grave inadempienza ed il Comune potrà esercitare il diritto di ripresa, nonché rivalersi per le spese da sopportare per ristabilire un corretto rapporto di fitto o concessione ai sensi del presente Regolamento.

Art. 21

DECESSO DELL'AFFITTUARIO

Nel caso di decesso dell'affittuario o concessionario, il rapporto di affitto o concessione potrà continuare - alle stesse condizioni e patti - con l'erede (coniuge, figlio o germano) 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. 8.

Se nessuno degli eredi si trovi nella condizione di aver prestato attività agricola sul fondo, il legittimato alla prosecuzione del rapporto sarà l'erede coltivatore diretto o, in mancanza, quegli eredi designati di Comune accordo.

In caso diverso, il fondo tornerà nella disponibilità del Comune concedente.

Art. 22

CLAUSOLA ARBITRALE

Nei contratti di affitto o concessione di fondo rustico ricadente nel demanio comunale le parti inseriranno una clausola che domandi la risoluzione di ogni possibile controversia, derivante dall'interpretazione o esecuzione del contratto di affitto, ad un collegio arbitrale, nei modi e termini contenuti nel codice di procedura civile.

Art. 23

FONDO ORDINARIO

Salvo straordinarie esigenze economico - finanziarie dell'Ente, il 55% delle entrate rivendenti dai canoni di affitto o concessione dei terreni comunali sarà destinato alla costituzione di un fondo ordinario a specifica destinazione per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su strada e acquedotti rurali, nonché al potenziamento, informatico e non, dell'ufficio agricoltura comunale.

Art. 24

FONDO DI RISERVA

Salvo straordinarie esigenze economiche e finanziarie dell'Ente, il 5% delle entrate rinvenienti dai canoni di affitto o concessione dei terreni comunali sarà destinato alla costituzione di un fondo di riserva per interventi conseguenti a calamità naturali.

Art. 25

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.