COMUNE DI AULETTA

Provincia di Salerno
Via Provinciale 84031 Auletta (sa)

REGOLAMENTO COMUNALE FONDI RUSTICI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI AULETTA

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. ___ del __/__/2010

Art. 1

FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Il Comune di Auletta attraverso le norme contenute nel presente Regolamento disciplina tutti i rapporti afferenti l'affidamento e la gestione dei terreni di proprietà dell'Ente.

Art. 2

PRINCIPI GENERALI

L'affidamento a terzi dei terreni comunali e la loro gestione devono essere finalizzati:
a) all'utilizzazione da parte della comunità ed, in particolare, dei giovani imprenditori agricoli, affinché gli stessi terreni 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

Per il conseguimento delle finalità innanzi indicate e per la razionalizzazione della gestione dei terreni del Comune di Auletta si procederà alla stipula di contratti anche in applicazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

Art. 5

TERRENI DA ASSEGNARE

I fondi recuperati, anche coattivamente, a seguito di morosità o altra causa prevista dal presente regolamento, 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 un bando da pubblicarsi periodicamente.
La graduatoria successiva è stilata dall'apposita commissione prevista al successivo art. 7 sulla base dei punteggi e criteri di preferenza di cui all'art. 8.

Art. 6

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

Premesso che i terreni comunali sono condotti in fitto da numerosi cittadini sulla base di contratti verbali, la cui unica traccia è costituita dai registri comunali, e che il Responsabile dell'Ufficio Tributi, con nota prot. 4667 del 21/7/2010, ha proceduto a formulare formale disdetta a tutti i cittadini interessati.
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 cittadini disdettati di sottoscrivere i nuovi contratti. Nel caso in cui il nominativo risultante dai registri comunali sia riferito ad un cittadino 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. 7
COMMISSIONE PER L'ASSEGNAZIONE

La commissione è costituita da tre membri nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra i dipendenti comunali.
La commissione avrà il compito di approntare la graduatoria periodica per l'assegnazione dei terreni resisi disponibili.

Art. 8

PUNTEGGI E CRITERIO DI PREFERENZA PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Nella formazione della graduatoria periodica di assegnazione di fondi rustici la Commissione utilizza i seguenti punteggi:
a) lavoratori manuali della terra, coltivatori diretti singoli od associati e imprenditori agricoli a titolo principale.....**punti 5**;
b) coltivatori singoli o associati insediati su fondi contigui.....**punti 5**;
c) lavoratori manuali della terra, coltivatori diretti singoli od associati e imprenditori agricoli a titolo principale che risiedano nel comune di Auletta da almeno 2 anni a far data dalla pubblicazione del bando ulteriori.....**punti 3**;
d) giovani agricoltori in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o coltivatore diretto iscritto nelle relative gestioni previdenziali che non abbia ancora compiuto 40 anni alla data della pubblicazione del bando ulteriori.....**punti 3**;
e, in caso di parità di punteggio utilizza il criterio di preferenza che avvantaggia chi ha minore estensione di fondi comunali in precedenza assegnati.

In caso di ulteriore parità la commissione procede al sorteggio.

Art. 9

AGGIORNAMENTO DELLE MAPPE DEL DEMANIO COMUNALE

All'atto della stipula dei nuovi contratti di affitto, il Comune potrà procedere 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 eventuali termini lapidei, ove necessario.
Tali operazioni dovranno precedere la stipula dei contratti di affitto nei quali il beneficiario, oltre a farsi 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. 10

CANONI DI AFFITTO

I canoni annuali verranno determinati secondo le norme vigenti.

Art. 11

DURATA DELL'AFFITTO

Tutti i contratti di affitto avranno la durata minima stabilita nel bando di assegnazione.
L'annata agraria si intende iniziata l'11 Novembre di ogni anno.

Art. 12

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 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 diretta del fondo;
c) alla conservazione e manutenzione del fondo;
d) alla instaurazione di rapporti di subaffitto e cessazione, 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. 13

NULLITÀ DEL SUBAFFITTO E CESSIONE 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.
È consentita esclusivamente la cessione del contratto di affitto in favore del coniuge e dei figli aventi i requisiti di cui all'art. 8 lett. a). In questo caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentela.
Il Comune, con deliberazione di Giunta comunale, decide su tale istanza entro 120 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intenderà non accolta.

Art. 14

DIRITTO DI RIPRESA

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

Art. 15

DECESSO DELL'AFFITTUARIO

Nel caso di decesso dell'affittuario il contratto si scioglie alla fine dell'annata agraria in corso, salvo che tra gli eredi vi sia persona che abbia esercitato e continui ad esercitare attività agricola in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore a titolo principale, come previsto dal primo comma dell'articolo 49 della Legge 03.05.1982, n. 203.
In caso diverso, il fondo tornerà nella disponibilità del Comune concedente.

Art. 16
NORMA DI RINVIO

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, si fa rinvio alle norme inderogabili contenute nelle disposizioni normative disciplinanti la materia.

INDICE

Art. 1 Finalità del regolamento pag. 2
Art. 2 Principi generali pag. 2
Art. 3 Classificazione dei fondi rustici pag. 2

Art. 4 Contratti di affitto pag. 2
Art. 5 Terreni da assegnare pag. 2
Art. 6 Sistemazione dei rapporti giuridici orali precedenti l'adozione del presente regolamento pag. 3
Art. 7 Commissione per l'assegnazione pag. 3
Art. 8 Punteggi e criterio di preferenza per la formazione della graduatoria pag. 3
Art. 9 Aggiornamento delle mappe del demanio comunale pag. 4
Art. 10 Canoni di affitto pag. 4
Art. 11 Durata dell'affitto pag. 4
Art. 12 Recesso dal contratto e casi di risoluzione pag. 4
Art. 13 Nullità del subaffitto cessazione del contratto pag. 5
Art. 14 Diritto di ripresa pag. 5
Art. 15 Decesso dell'affittuario pag. 5
Art. 16 Norma di rinvio pag. 5