

COMUNE DI MORRA DE SANCTIS
PROVINCIA DI AVELLINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 46 del 12.12.2014

OGGETTO: Approvazione regolamento per l'affitto dei fondi rustici.

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **dodici** del mese di **dicembre**, alle ore 18,10 , nella sala consiliare del Comune suddetto. Alla prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai Sigg. consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
MARIANI Pietro Gerardo	X		ZUCCARDI Antonio	X	
CAPUTO Massimiliano	X		BUSCETTO Emilio	X	
CAPOZZA Gerardo		X	GARGANI Angelo	X	
CAPUTO Fiorella	X		COVINO Giuseppe Dino	X	
DI PIETRO Gerardo	X		CAPUTO Gerardo	X	
BRACCIA Angelo Maria	X				

PRESENTI n. 10 **ASSENTI** n. 1

Presiede l'adunanza il dott. Pietro Gerardo Mariani, nella sua qualità di Sindaco.

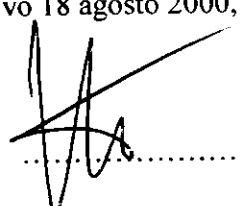
Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i Consiglieri a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D. L. vo 18 agosto 2000, n. 267, così come di seguito riportati:

Per la regolarità tecnica: favorevole. x

Per la regolarità contabile: favorevole.


.....

.....

Il Sindaco relaziona sul presente punto iscritto all'ordine del giorno: intendiamo regolamentare una materia che per troppi anni è stata poco disciplinata. Dovevamo provvedervi per forza. La situazione è piuttosto complessa. Si è avviato con gli uffici un censimento per verificare lo stato delle cose e si intende procedere a stipulare i contratti e a determinare equi prezzi per l'affitto dei terreni di proprietà comunale. Possono in tal modo essere incamerate risorse utili per il Comune considerato il periodo di crisi. Questa amministrazione è aperta a suggerimenti al riguardo.

Si apre un ampio ed articolato dibattito nel corso del quale si registrano i seguenti interventi che si riportano in sintesi.

Gargani: penso che su questa questione bisognerà ritornare. Invito l'amministrazione a ritirare il regolamento. Non si porta un regolamento all'attenzione dei consiglieri comunali 48 ore prima della seduta consiliare costringendo a prendere o lasciare. Va nominata una commissione consiliare per la redazione di Statuto e regolamenti comunali. In tale sede va predisposta una bozza da portare in Consiglio ove se ne discute. Qualunque emendamento da noi proposto stravolgerebbe il regolamento. Il testo non va: non si può sanare tutto quanto con un colpo di spugna. Bisogna pretendere almeno il fitto per cinque anni addietro, lasciando perdere gli anni ancora antecedenti. La legge prevede che vadano pagati i cinque anni precedenti.

Sindaco: la legge prevede il pagamento per gli anni arretrati e non necessita, quindi, una specifica previsione regolamentare.

Covino: si tratta di una situazione stagnante da 40 anni. A Morra esistono 124 agricoltori. Per questo motivo occorre fare un bando per consentire a tutti di accedere al fitto dei terreni comunali. I contratti di fitto, che risalgono agli anni 50, sono decaduti, anzi non esistono legittimi contratti.

Caputo Massimiliano: l'approvazione del regolamento serve proprio per poter procedere alla stipula dei contratti. Le fattispecie esistenti sono varie.

Covino: chiedo perché l'amministrazione intende assegnare i terreni a chi li occupa e non metterli a bando.

A questo punto il consigliere Gargani da lettura del seguente intervento:

“Non possiamo non prendere atto, anche se con magra soddisfazione, che finalmente, dopo le nostre pressioni in campagna elettorale, si è raggiunta consapevolezza della esistenza di questo grosso problema, che le precedenti amministrazioni (e quindi anche questa maggioranza che dell'ultima era parte preponderante), non dico hanno trascurato, - sarebbe un eufemismo -, ma hanno volutamente disatteso, per ragioni che ciascuno di voi può immaginare, ponendo in essere una pessima gestione della cosa pubblica, creando una tutela impropria di interessi settoriali e parziali, che hanno determinato notevoli danni economici al Comune, riconducibili a responsabilità contabile.

In che cosa è consistita questa pessima gestione con riferimento alla questione in esame? Per ora parliamo solo di questa ma ne evidenzieremo delle altre.

Il Comune di Morra – da qualcuno definito recentemente come comune modello- ha dato in affitto, in gestione o, non si sa, a quale altro titolo (forse anche enfiteusi, perché si parla di affrancazione) da tempi remoti circa 60 ettari di terreni di sua proprietà, a poco più di 40 coltivatori, (non si sa neppure se diretti o meno) senza mai percepire né richiedere i relativi canoni.

Sembra inverosimile ma è così! A quanto pare non vi è neppure una quietanza di pagamento. Spero tanto che non sia vero. Speratelo anche voi.

Ci si augurava quindi che una proposta di soluzione, come quella che viene dal regolamento all'ordine del giorno di oggi, ponesse fine o arginasse almeno in parte quella, a dir poco, disinvoltata gestione.

Si tenta invece disperatamente di proseguire in questo andazzo, quasi come se nulla di irregolare ci sia stato.

Innanzitutto è molto grave che si porta in Consiglio –alla faccia della collaborazione e comunque in disprezzo delle più elementari regole di dialettica paritaria che devono governare qualsiasi assemblea - ,un regolamento di cui si è venuti a conoscenza soltanto 48 ore fa. Neppure rispettati i tre giorni.

I regolamenti vanno studiati in via preventiva da una apposita commissione interconsiliare , formata da maggioranza ed opposizione, che dopo aver elaborato una bozza, la fa portare per la discussione e l'approvazione in consiglio. Non si viene qui con un testo da prendere o lasciare, soprattutto perché eventuali emendamenti da proporre, per le difficili problematiche giuridiche e politiche,non possono essere discusse proficuamente in prima battuta, con la necessaria celerità che l'argomento ormai incancrenito richiede. Gli emendamenti comunque stravolgerebbero il resto.

Si presenta invece questo regolamento molto approssimativo, infarcito di lacune ed errori giuridici, senza alcuna lungimiranza politica, che intende perpetrare i benefici di quelle famiglie (che io, sia ben chiaro, non so quali siano) tramandati per evoluzione ereditaria, con ulteriori danni per il Comune.

Non è inutile sottolineare che L'Amministrazione, per quanto riguarda la gestione di questi terreni, agisce come persona privata e non pubblica. Non sono beni demaniali o patrimoniali indisponibili, ma semplicemente appartengono al patrimonio del Comune che ne può disporre come un qualsiasi soggetto privato. Va a questo punto anche precisato, che la mancata riscossione dei canoni prolungatasi per oltre dieci o venti anni, ha fatto correre allo stesso Comune il rischio che i possessori o detentori dei terreni ne acquistassero la proprietà per usucapione. Per fortuna risulta che nell'anno 2005 è stato posto in essere un atto interruttivo, rispetto al quale nessuna contestazione sembra sia stata fatta. Per puro miracolo si è evitato un danno di gran lunga maggiore. Andrebbe pertanto ripetuto e subito un altro atto interruttivo.

Ma per tornare ai danni effettivamente subiti dal Comune, è difficile farne una quantificazione , che comunque andrebbe fatta, anche perché se si calcola che mediamente, tenuto conto della tipologia del terreno, della sua destinazione e collocazione, che ogni ettaro può determinare un canone minimo di circa 50 euro all'anno, ma è molto di più, il conto è presto fatto.

Ed ora l'Amministrazione che fa? Senza neppure pretendere il pagamento dei canoni quanto meno non prescritti, propone con questo regolamento una sanatoria, che fa venire in mente il detto:” chi ha avuto ha avuto e chi ha dato ha dato.” Gli stessi conduttori, totalmente inadempienti, vengono semplicemente invitati a stipulare, ciascuno per il proprio terreno che detiene, un contratto di affitto della durata di 15 anni. Si intende quindi continuare ad agevolare sempre gli stessi, nel sodalizio con il Comune. Sodalizio di inadempienti tendenzialmente volto ad escludere gli altri 70 circa coltivatori che operano a Morra.

IL Comune non può fare regali. Se li fa però li deve fare a tutti.

Un regolamento di questo tipo non lo voteremo mai, perché ci renderemmo politicamente e giuridicamente complici di un a responsabilità politica e contabile che si concretizzerebbe nella rinuncia senza causa a riscuotere i canoni ancora riscuotibili.

L'inadempienza è grave ai sensi dell'art.5 L.3/5/82 (che pure sembra sia stata letta per la redazione del regolamento, ma in maniera parziale e limitata), nel caso in cui si registra un ritardo (morosità) nel pagamento dei canoni. Qui si parla di decenni.

In base allo stesso articolo, riscontrata la grave inadempienza, il locatore deve pronunciare la risoluzione del contratto. Si è parlato di diritto di prelazione. Certo la stessa norma lo prevede e lo disciplina.

Contestata la risoluzione del contratto, il conduttore viene invitato a sanare la vertenza, in pratica a pagare i canoni non corrisposti, -ovviamente nei termini prescrizionali-. Se il pagamento avviene entro tre mesi non si dà luogo alla risoluzione del contratto.

La procedura da seguire è solo questa e va ovviamente riempita di contenuti.

Ma la vera chicca –consentitemi questo termine romanesco- è l'art.5 del regolamento in esame, disancorato da qualsiasi minimo tentativo di introdurre in questo Comune principi di trasparenza, di rispetto delle regole, di buon andamento dell'Amministrazione, cose che il Paese reclama da tempo.

Si propone addirittura che il canone di affitto annuale sia determinato dal responsabile del settore tecnico.

Non mi sorprende tanto, dati i precedenti, la violazione o l'ignoranza della norma che attribuisce detto incarico alla apposita Commissione tecnica provinciale, ma la caparbia volontà di questa maggioranza, che pure aveva promesso, quanto meno, di tentare alcune correzioni di comportamenti precedentemente avallati, di rimanere chiusa in se stessa, pur potendo approfittare proprio di questa questione per compiere uno scatto di orgoglio. Rendetevi conto che la musica è cambiata. Ritirate questo regolamento. Avete toppato troppo".

Gargani: non voteremo mai a favore di questo regolamento perché rinunceremmo ai pagamenti per gli anni pregressi. Invito ancora l'amministrazione a ritirare il regolamento. Ne va della vostra sopravvivenza.

Sindaco: non so da dove nasce il teorema che l'amministrazione non intende far pagare il fitto a chi detiene i terreni. Al contrario, abbiamo posto attenzione su un problema che riteniamo importante. Non intendiamo beneficiare nessuno, ma non possiamo sottrarre il terreno a chi lo ha arato e lavorato perché andremmo incontro a contenziosi. Vogliamo semplicemente regolarizzare una situazione. E' chiaro che l'utenza dovrà pagare i cinque anni arretrati.

Gargani: ciò non è scritto da nessuna parte. Chiedo di dare lettura del regolamento.

Sindaco: preciso che l'ufficio tecnico dovrà raccogliere i dati definiti dalla Commissione provinciale e fissare i prezzi.

Covino: i regolamenti vanno fatti in sede di commissione. Tutti i comuni operano in tal modo.

Il consigliere Gargani procede alla lettura di ampi stralci del regolamento ed evidenzia: in nessuna parte del regolamento è scritto che si deve pagare per cinque anni arretrati.

Sindaco: chiedo alla minoranza di proporre modifiche al regolamento.

Gargani: ribadisco che non è possibile procedere in questo modo perché con i nostri emendamenti si stravolgerebbe il regolamento.

Sindaco: procediamo ad approvare il regolamento che poi eventualmente verrà modificato.

Covino: il Comune ha rilasciato attestati su questi possessi illegittimi di terreni. Tali attestati sono stati utilizzati per ottenere la nafta agricola e contributi da parte dell' "AGEA". Risolviamo i contratti ed emettiamo un bando aperto a tutti anche prevedendo un punteggio in favore di chi già occupa i terreni. Diamo la possibilità a tutti di accedere ai terreni comunali.

Sindaco: chiedo nuovamente se la minoranza intende proporre modifiche al regolamento.

Gargani: ribadisco che il regolamento va rifatto.

Sindaco: come minoranza avete chiesto di inserire un punto all'ordine del giorno del Consiglio comunale e noi l'abbiamo fatto. Potete, a maggior ragione, proporre anche modifiche al regolamento.

Caputo Gerardo: esistono a Morra 124 imprese agricole e può darsi che alcuni terreni comunali siano detenuti da chi non è impresa. Dovremmo porre in essere azioni finalizzate ad agevolare chi effettivamente svolge attività di impresa agricola.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Questo Comune è proprietario di vari terreni agricoli;
- Si rende necessario un riordino dell'intero patrimonio agricolo del Comune di Morra De Sanctis anche mediante la stipula di contratti di affitto agrario;

Considerato che è opportuno provvedere preliminarmente all'approvazione di un regolamento disciplinante la materia;

Visto il regolamento per l'affitto di fondi rustici, costituito da n. 11 articoli;

Ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Vista la legge 03 maggio 1982, n. 203, "Norme sui contratti agrari";

con la seguente votazione: presenti dieci; favorevoli n. sette; contrari n. tre (Gargani, Covino, Caputo Gerardo, per le motivazioni esposte durante il dibattito consiliare);

DELIBERA

1. di approvare il regolamento per l'affitto di fondi rustici, costituito da n. 11 articoli, che viene allegato al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale;
2. di trasmettere il presente provvedimento al settore tecnico ed al settore contabile per gli adempimenti di rispettiva competenza;
3. di dare atto che copia del regolamento sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.



COMUNE DI MORRA DE SANCTIS

Provincia di AVELLINO

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE CIVILE

CAP.: 83040 P.I. : 00287070643 - C.F.: 82000950640 Tel. (0827) 43021 – Fax (0827) 43081

REGOLAMENTO PER L'AFFITTO DI FONDI RUSTICI

(approvato con delibera C.C. n. ____ del ____)

Art. 1 – OGGETTO

Il presente regolamento, al fine di un riordino dell'intero patrimonio agricolo del Comune di Morra De Sanctis, disciplina il procedimento per l'affitto di terreni agricoli di proprietà comunale.

Art. 2 – NATURA DELLA CONCESSIONE.

Il Comune di Morra De Sanctis concede in fitto i terreni agricoli di proprietà comunale.

Verranno a tal uopo stipulati contratti di affitto di terreni agrari secondo le modalità come indicate nei successivi articoli.

Art. 3 – MODALITA' DI CONCESSIONE IN FITTO

La concessione dei terreni, al fine di garantire una economicità di gestione da parte del Comune di Morra De Sanctis, verrà così effettuata:

A) I terreni che, al momento dell'approvazione del presente Regolamento, risultano già concessi a vario titolo, da parte del Comune di Morra De Sanctis, o sono, comunque, nel possesso di privati cittadini, coltivatori diretti, soci di associazioni o cooperative di coltivatori diretti, soci di associazioni o cooperative di lavoratori agricoli, verranno concessi in fitto a detti soggetti per un periodo di anni quindici decorrenti dalla stipula. A tal fine, il Responsabile del settore tecnico, di concerto con il settore finanziario, effettuerà un censimento dei terreni comunali allo stato in uso a privati.

B) La concessione dei terreni, che, al momento dell'approvazione del presente Regolamento, risultano liberi poiché non rientranti nell'ambito della lett. A del presente articolo, o perché, al momento dell'approvazione del presente Regolamento, vi sia stata già rinuncia da parte del concessionario, verrà effettuata a mezzo bando pubblico con le modalità di cui all'art.6 del presente regolamento.

La gestione ed il controllo del procedimento di cui trattasi è di competenza del Responsabile del settore tecnico, a cui spettano in particolare:

- la preparazione degli atti istruttori;
- la definizione delle aree da concedere in fitto;
- la redazione degli atti a rilevanza esterna;
- la predisposizione di eventuali atti deliberativi da adottarsi da parte della Giunta comunale.

Gli adempimenti relativi alla stipula degli atti di fitto o affrancazione dei fondi sono in capo alle seguenti strutture comunali:

- responsabile del settore tecnico per la predisposizione e sottoscrizione del contratto di affitto o di affrancazione;
- Responsabile del settore contabile per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili.

Art. 4)- CONTRATTI DI AFFITTO

I terreni saranno affittati nello stato in cui si trovano così come sono pervenuti al Comune, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

A seguito dell'entrata in vigore del presente regolamento, il Comune inviterà, con lettera trasmessa con raccomandata a/r o notificata, tutti gli occupanti a qualsiasi titolo di terreni agricoli comunali a stipulare, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento, un contratto ai sensi della disciplina regolamentare e con le nuove tariffe stabilite dalla Giunta comunale secondo le modalità del successivo art. 5.

Al momento della stipula, l'affittuario dovrà dimostrare di essere in regola con il pagamento dei tributi comunali. In caso contrario dovrà procedere alla regolarizzazione di detti pagamenti prima della sottoscrizione del contratto.

Agli occupanti a qualsiasi titolo che non stipuleranno il contratto, il Comune provvederà all'invio della comunicazione di disdetta del contratto, mediante lettera raccomandata a/r.

Art. 5) – CANONE DI AFFITTO ED ONERI DI CONCESSIONE

Il canone di affitto annuale verrà determinato dal responsabile del settore tecnico, per ciascun terreno, sulla base della natura e delle caratteristiche dello stesso e delle attività agricole praticabili ed approvato con delibera di Giunta comunale.

Il canone d'affitto da versare al Comune, così come determinato dal presente regolamento, viene rivalutato annualmente, a decorrere dal secondo anno, sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita.

Art. 6– PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE CON BANDO PUBBLICO

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico indice con cadenza annuale bando pubblico per la concessione dei terreni, che, al momento dell'approvazione del presente Regolamento, risultano liberi e dei terreni che, per qualunque motivi rientrino nella disponibilità del Comune.

Art. 7 – DURATA CONTRATTO

La durata dei contratti è stabilita in 15 anni.

Tutte le spese inerenti la concessione in locazione dei terreni sono a carico dell'affittuario.

I contratti stipulati verranno rinnovati automaticamente solo qualora i concessionari abbiano, al termine della scadenza contrattuale, i requisiti richiesti dalla L. n. 203/82.

Art. 8 - RINUNCIA ALLA CONCESSIONE.

Il concessionario che ha stipulato il contratto può rinunciare alla concessione del terreno con preavviso scritto da inviarsi a mezzo raccomandata a/r al Comune almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria, ai sensi dell'art. 5, c. 1 della L. 3.05.1982, n. 203. Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone sino alla scadenza dell'annata agraria.

Nel caso in cui detto termine di un anno non dovesse essere rispettato, sarà comunque obbligo del concessionario corrispondere il canone d'affitto per l'annata agraria successiva.

Qualora il concessionario rinunci in favore di propri ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli, non sarà necessario il rispetto del termine annuale, sempre che gli stessi rientrino nelle categorie previste dall'art. 3 del presente regolamento. Nel caso in cui gli ascendenti, discendenti, coniuge o fratelli del concessionario non rientrino nelle categorie previste dall'art. 3, la rinuncia comporterà automaticamente il ritorno nella piena disponibilità del Comune, che provvederà all'assegnazione a mezzo bando pubblico.

Il subentrante deve comunque stipulare un nuovo contratto con il Comune nelle medesime forme di cui all'art. 4 del presente regolamento.

Art. 9 – DECESSO DEL CONCESSIONARIO

Nel caso di decesso del concessionario, gli eredi, se rientrano nelle categorie previste dall'art. 3, dovranno stipulare nuovo contratto che avrà durata sino alla scadenza del contratto originario. Nel caso in cui invece gli eredi non rientrano nelle categorie previste dall'art. 3, il terreno ritorna nella piena disponibilità del Comune, che provvederà all'assegnazione a mezzo bando pubblico.

Art. 10 – SANZIONI

Per l'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento si applicano le norme ed i principi di cui al capo I della legge 24 novembre 1981, n. 689, impregiudicate tutte le norme e sanzioni vigenti in materia.

In particolare sono previste le sanzioni per le seguenti violazioni da parte dei concessionari:

- a) danneggino la viabilità rurale;
- b) estirpino la macchia;
- c) arino terreni comunali riservati al pascolo;
- d) inquinino o intasino pozzi;
- e) sconfinino in altri terreni comunali o immettano anche per colpa bestiame in altri terreni comunali;
- f) rimuovano cippi di confine;
- g) danneggino colposamente col fuoco o con erbicidi terreni comunali.

Sono puniti con la sanzione amministrativa da € 500,00 ad € 800,00, salve le sanzioni penali e il risarcimento del danno, coloro che senza concessione coltivino o comunque utilizzino terreni comunali.

Art. 11 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Copia del presente regolamento sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Il presente regolamento entra in vigore decorso il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale della relativa delibera di approvazione, come da disposizioni di legge vigenti.

