



**COMUNE DI CUPELLO**  
**Provincia di Chieti**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA  
DEI DIRITTI DI USO CIVICO**

## INDICE

- Art. 1 Ambito di applicazione*
- Art. 2 Principi generali*
- Art. 3 Terre oggetto di assegnazione*
- Art. 4 Amministrazione dei beni*
- Art. 5 Contratti di affitto e di concessione*
- Art. 6 Annata agraria*
- Art. 7 Assegnazione dei terreni*
- Art. 8 Concessione in affitto dei terreni comunali ad uso civico coltivabili*
- Art. 9 Requisiti per l'assegnazione dei terreni*
- Art. 10 Assegnazione dei terreni ai non residenti*
- Art. 11 Criteri per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei terreni*
- Art. 12 Limite massimo lotto terreno per singolo affittuario o concedente*
- Art. 13 Canone di affitto o di concessione*
- Art. 14 Durata dei contratti*
- Art. 15 Miglioramenti, addizioni e trasformazioni*
- Art. 16 Recesso dal contratto e casi di risoluzione*
- Art. 17 Sub-ingresso, sub-affitto e comodato del fondo*
- Art. 18 Diritto di recesso*
- Art. 19 Cessione di azienda o di ramo di azienda*
- Art. 20 Decesso dell'affittuario*
- Art. 21 Oneri accessori al canone di affitto*
- Art. 22 Obblighi a carico dell'affittuario*
- Art. 23 Inusucapibilità*
- Art. 24 Spese contrattuali*
- Art. 25 Norme transitorie*
- Art. 26 Sanzioni*
- Art. 27 Rinvio dinamico*
- Art. 28 Entrata in vigore*

**Art. 1**  
**Ambito di applicazione**

1. Ai sensi del comma,4 art. 2 della L. 168/2017, il Comune di Cupello amministra i beni di proprietà collettiva e i beni gravati da diritti di uso civico. Nello specifico, possiede terreni agricoli che sono stati resi fertili poiché ne godessero i cittadini residenti nel Comune che per attività e censo potessero trovare integrazioni al proprio vivere quotidiano.
2. Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano l'esercizio del diritto di uso civico, le modalità di accesso e le norme di comportamento per l'utilizzo dei terreni demaniali comunali presenti sul territorio del Comune di Cupello– identificati nella verifica demaniale come Demanio civico libero di Cupello e non oggetto di precedente alienazione.
3. Le disposizioni del presente regolamento non si applicano ai contratti agrari di compartecipazione limitata a singole coltivazioni stagionali né alle concessioni per coltivazioni intercalari né alle vendite di erbe di durata inferiore ad un anno quando si tratta di terreni non destinati a pascolo permanente, ma soggetti a rotazione agraria.
4. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano fatto salvo quanto previsto da specifiche leggi statali e regionali connesse con l'uso del demanio civico.

**Art. 2**  
**Principi generali**

1. L'affidamento a terzi dei terreni oggetto del presente regolamento 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**  
**Terre oggetto di assegnazione**

1. I terreni del demanio civico del Comune di Cupello, soggetti alla Legge 16 giugno 1927 n. 1766 ed alla L.R. n. 25 del 1988 con natura di terre di uso civico, sono quelli indicati nell'ordinanza dirigenziale n. 526/USI CIVICI del 30/06/2000 emessa dal dirigente del Servizio Bonifica e Foreste della Regione Abruzzo, che ha provveduto all'assegnazione della cat. B) ai sensi dell'art. 11 della L. 16/06/1927 n. 1766 dei terreni di natura demaniale civica
2. E' vietata la coltivazione delle terre del demanio civico quando:
  - a) anche se destinate all'uso agricolo sia intervenuto divieto o vincolo forestale a scopo di difesa idrogeologica del suolo;
  - b) sia intervenuto provvedimento di sdemanializzazione o mutamento di destinazione d'uso;
  - c) quando trattasi di terreni o superfici di strade comunali o tratturi demaniali, anche se non più utilizzati dovendosi tutelare il civico diritto di percorribilità;
  - d) siano state notoriamente programmate dall'Amministrazione comunale per la

realizzazione di opere di pubblico interesse.

#### **Art. 4**

##### **Amministrazione dei beni**

1. All'amministrazione dei beni comunali soggetti ad uso civico provvedono direttamente il Consiglio Comunale tramite il presente Regolamento e la Giunta ed i competenti Uffici comunali tenuti a darne attuazione. I proventi dei beni di uso civico sono destinati alla migliore gestione ed alla realizzazione di opere permanenti sul patrimonio di uso civico nell'interesse generale della popolazione utente.

#### **Art. 5**

##### **Contratti di affitto e di concessione**

1. Per il conseguimento delle finalità del presente regolamento e per razionalizzare e la gestione dei terreni agricoli rientranti nel patrimonio disponibile del Comune di Cupello, si procederà alla stipula di contratti di affitto e saranno regolati dalle norme sugli affitti agrari secondo le norme previste nel presente regolamento.
2. I terreni ricadenti in aree demaniali o comunque soggetti al regime delle aree demaniali saranno soggetti al regime della concessione.

#### **Art. 6**

##### **Annata agraria**

1. Ai fini della durata dei contratti di affitto previsti nel presente regolamento l'annata agraria s'intende iniziata l'11 novembre di ogni anno e termina il 10 novembre dell'anno successivo.

#### **Art. 7**

##### **Assegnazione dei terreni**

1. 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 che rientrano nel patrimonio disponibile del Comune, vengono assegnati secondo i criteri stabiliti dall'art. 11 del presente regolamento.
2. Nella richiesta dovranno essere specificati i dati catastali del lotto del terreno di cui si chiede l'assegnazione.
3. In relazione alla natura orografica dei terreni ovvero al ricorso dei presupposti per la dichiarazione della pubblica utilità, detti terreni potranno essere assegnati con deliberazione dei competenti organi del Comune ad altre destinazioni d'uso e, conseguentemente, i contratti stipulati s'intenderanno risolti di diritto.

## **Art. 8**

### **Concessione in affitto dei terreni comunali ad uso civico coltivabili**

1. I fondi saranno assegnati sulla base di un'apposita graduatoria a seguito di domande pervenute, redatte nei modi e termini stabiliti dal presente Regolamento, da aventi diritto e istruite dai competenti Uffici comunali.
2. Nelle more dell'assegnazione, delle terre in oggetto al regolamento, il Comune di Cupello conferisce priorità agli ex affittuari/concessionari, ovvero ai loro eredi legittimi.
3. Ai sensi del comma 8, art. 3 della L. del 20 novembre 2017 n.168 "Norme in materia di domini collettivi", il Comune di Cupello conferisce ulteriore priorità ai giovani agricoltori, come definiti dalle disposizioni dell'Unione europea vigenti in materia.

## **Art. 9**

### **Requisiti per l'assegnazione dei terreni**

1. Il godimento dei diritti di uso civico delle terre, secondo le disposizioni dell'art. 26 della Legge 16.6.1927, n. 1766 e del presente Regolamento, spetta ai cittadini iscritti nel registro della popolazione residente del Comune nonché alle società di imprenditori agricoli professionali ai sensi del D. Lgs 99/2004 con sede legale nel Comune di Cupello.
2. Tali diritti possono essere esercitati dagli aventi diritto in forma diretta, "uti singuli", tenendo conto, laddove ricorrano le condizioni, che i beni del demanio civico sono altresì destinati a soddisfare l'interesse della collettività in forma collettiva "uti cives".
3. I diritti della popolazione non potranno eccedere gli usi considerati essenziali e cioè quelli stabiliti dall'art. 1021 c.c. (chi ha diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia).
4. Per nucleo familiare, ai fini del presente Regolamento, ci si riferisce a quelle che sono le risultanze anagrafiche. Il diritto viene esercitato, per conto di tutti i componenti del nucleo familiare, da uno dei componenti stessi, purché maggiorenne.

## **Art. 10**

### **Assegnazione dei terreni ai non residenti**

1. Hanno altresì diritto all'assegnazione dei terreni i cittadini non residenti nel Comune di Cupello e le società di imprenditori agricoli professionali ai sensi del D. Lgs 99/2004 non aventi sede legale nel Comune di Cupello solo in caso di mancata assegnazione di terreni in favore di cittadini residenti nel Comune di Cupello e delle società di imprenditori agricoli professionali ai sensi del D. Lgs 99/2004 con sede legale nel Comune di Cupello.

## **Art. 11**

### **Criteri per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei terreni**

1. L'affitto o la concessione in uso temporanea dei terreni avverrà mediante bando ad evidenza pubblica con relativa graduatoria redatta dalla somma dei punteggi di seguito indicati.
2. Possono partecipare al Bando gli imprenditori agricoli professionali, le società di imprenditori agricoli professionali ai sensi del D. Lgs 99/2004, i coltivatori diretti, liberi cittadini o società

di carattere diverso, quest'ultime non ricadenti nel caso precedente come definite dal D. Lgs. 99/2004, le quali non accederanno a particolari punteggi di vantaggio in quanto equiparate a liberi cittadini, e comunque, tutti, sempre con requisiti come stabilito dall'Art. 9 del presente Regolamento.

3. Tutti gli aventi diritto potranno partecipare al bando compilando con i propri dati su apposita modulistica da predisporre.
4. Ai sensi dell'art. 9 per ogni nucleo familiare può essere presentata una sola domanda di partecipazione. In caso di Società, la domanda della stessa preclude la partecipazione al bando ai componenti dei nuclei familiari dei soci stessi.
5. La graduatoria sarà redatta in base alla somma di punteggi dei seguenti parametri di valutazione:

<b>PARAMETRI DI VALUTAZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO</b>
Titolo di Imprenditore agricolo professionale (IAP) o società di imprenditori agricoli professionali ai sensi del D. Lgs 99/2004, o coltivatore diretto	<b>10</b>
Imprenditore agricoli professionali o coltivatore diretto se il loro reddito proveniente dall'agricoltura è unico nel loro nucleo familiare, quindi unica ed esclusiva fonte di entrata per il nucleo familiare stesso, (per le società di imprenditori agricoli professionali ai sensi del D. Lgs 99/2004 tale punteggio si applica se tutti i componenti della società hanno tale requisito)	<b>10</b>
ex affittuari/concessionari ed hai loro eredi legittimi delle terre in oggetto al regolamento.	<b>15</b>
Giovani agricoltori, come definiti dalle disposizioni dell'Unione europea vigenti in materia	<b>15</b>
Soggetti che non hanno terreni di proprietà (per le società vengono conteggiati i terreni di ogni singolo socio facendone la somma	<b>5</b>
Soggetti che detengono da 0 fino a 5 Ha di terreni di proprietà (per le società vengono conteggiati i terreni di ogni singolo socio facendone la somma)	<b>5</b>
L'imprenditore agricolo professionale e i coltivatori diretti abbiano un'età pari o	<b>10</b>

inferiore a 40 anni	
Società di imprenditori agricoli professionali ai sensi del D. Lgs 99/2004 qualora l'età media dei soci sia pari o inferiore a 40 anni	<b>10</b>
Aziende che adottano disciplinari quali DOP, DOCG, DOC, IGT ecc	<b>5</b>
Aziende che adottano metodi di produzione biologica in base al Regolamento CE n° 834/2007 e sono in possesso di certificazione biologica rilasciata da enti accreditati	<b>10</b>
Aziende in conversione al biologico da almeno un anno dalla pubblicazione del bando (data di inizio periodo di conversione - art. 17 paragrafo 1 lettera a) del Reg. (CE) n.834/07)	<b>5</b>

6. In caso di parità di punteggio, verrà data precedenza ai soggetti previsti nell'art. 8, ed in caso di ulteriore parità verrà effettuato il sorteggio.

#### **ART. 12**

##### **Limite massimo lotto terreno per singolo affittuario o concedente**

1. Potranno essere tenuti dallo stesso concedente o affittuario più lotti o partite, come da suddivisione in lotti esistente presso l'ufficio tecnico comunale, solo nel caso di lotti rimasti non assegnati.

#### **Art. 13**

##### **Canone di affitto o di concessione**

1. Il canone di affitto e di concessione è stabilito nel rispetto della disciplina vigente, con Delibera della Giunta Comunale, nel rispetto della vigente normativa regionale.

#### **Art. 14**

##### **Durata dei contratti**

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 45, comma 1, della Legge n. 3 maggio 1982, n. 203 che ha sostituito l'ultimo comma dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971, n. 11 si procederà alla stipula di contratti in deroga con gli interessati assistiti dalle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali.
2. I contratti agrari in concessione, precaria ed in godimento temporaneo, saranno effettuati a titolo di affitto ed avranno una durata massima di 5 anni.
3. I contratti s'intendono risolti alla scadenza stabilita senza necessità alcuna di comunicare la disdetta. Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di disdire il contratto precedentemente stipulato in qualsiasi momento della sua durata, per ragioni di provata necessità o di

4. pubblica utilità o in caso di vendita.
5. Alla scadenza naturale del contratto e nei casi di recesso o risoluzione anticipata del medesimo, l'affittuario o il concessionario deve riconsegnare il terreno al Comune libero da materiali, colture ed impianti non autorizzati. Nel caso di inadempienza del predetto obbligo, provvederà il Comune ponendo le spese sostenute necessarie per liberare il fondo da ogni materiale su di esso depositato e per il relativo smaltimento, maggiorate di una penale di Euro 1.000,00 a carico degli affittuari o concessionari inadempienti.
6. Le colture di pregio paesaggistico e ambientale dovranno essere comunque preservate.
7. Resta fermo, in ogni caso, l'obbligo dell'affittuario o concessionario di tenere indenne il Comune da eventuali sanzioni amministrative che fossero irrogate all'Ente proprietario, quale obbligato in solido, per violazioni di leggi dagli stessi commesse.

#### **Art. 15**

##### **Miglioramenti, addizioni e trasformazioni**

1. E' vietato il cambiamento di coltura o il miglioramento del fondo, senza il preventivo assenso della Giunta comunale, tenendo comunque conto che sono escluse dal presente regolamento le condizioni di cui all'art. 9 della L. 1176/1927.
2. 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 in coerenza con le indicazioni programmatiche in agricoltura, regionali, nazionali e comunitarie.
3. In ogni caso, qualora l'affittuario o il concessionario intenda procedere a miglioramenti, addizioni o trasformazioni nel fondo datogli in affitto 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.
4. Il Comune concedente decide su tali istanze entro 60 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intenderà respinta.
5. È causa di risoluzione contrattuale l'esecuzione di lavori, miglioramenti, addizioni o trasformazioni, senza il preventivo assenso del Comune concedente o nonostante il suo diniego.
6. Eventuali migliorie che il concessionario dovesse effettuare sul terreno demaniale civico, restano gratuitamente e a totale vantaggio della collettività del Comune di Cupello.

#### **ART. 16**

##### **Recesso dal contratto e casi di risoluzione**

1. L'affittuario può sempre recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi al concedente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza dell'annata agraria.
2. 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 agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di sub-concessione.

#### **ART. 17**

##### **Sub-ingresso, sub-affitto e comodato del fondo**



1. E' vietato il sub ingresso, il subaffitto e il comodato anche parziale del fondo, pena la risoluzione immediata del diritto nel contratto d'affitto, privando l'affittuario o concessionario di ogni diritto o pretesa nei confronti del Comune concedente.
2. E' consentita esclusivamente la cessione del contratto di affitto o di concessione in favore del coniuge, dei figli o dei fratelli aventi i requisiti di cui all'art. 9 e 11 del presente regolamento. In questo caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune, indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentale e documentare il possesso dei requisiti di cui all'art. 9 e 11 in capo al subentrante. Il Comune concedente decide su tali istanze entro 120 giorni dalla richiesta: in difetto, la stessa si intenderà respinta.

### **ART. 18** **Diritto di recesso**

1. Il Comune concedente ha sempre diritto di recesso dal contratto di affitto o concessione nel caso in cui il fondo non venga utilizzato nel corso dell'anno, o comunque venga inequivocabilmente abbandonato dall'affittuario.
2. 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 recesso immediato, nonché rivalersi per le spese da sopportare per ristabilire un corretto rapporto di affitto o concessione ai sensi del presente Regolamento.

### **ART. 19** **Cessione di azienda o di ramo di azienda**

1. In caso cessazione dell'attività agricola o di cessione di azienda o del ramo di azienda al cessante potrà subentrare unicamente un soggetto entro il 2° grado di parentela in linea retta e collaterale nonché un affine entro il 1° grado in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dal presente regolamento.
2. In questo caso, lo stesso titolare dovrà presentare espressa richiesta al Comune, indicando il nuovo titolare ed il rapporto di parentela.
3. Il Comune concedente decide su tali istanze entro 120 giorni dalla richiesta; in difetto, la stessa si intenderà respinta.

### **ART. 20** **Decesso dell'affittuario**

1. Nel caso di decesso dell'affittuario o concessionario, il rapporto di affitto o concessione potrà continuare, alle stesse condizioni e patti, con l'erede avente i requisiti di cui agli artt. 9 e 11 del presente regolamento. Nell'ipotesi di più eredi in questa condizione, gli stessi potranno designare quello fra loro che possiede i requisiti di cui agli artt. 9 e 11 del presente regolamento e che intende continuare il rapporto, ovvero, in caso di disaccordo, il contratto s'intende risolto di diritto. Se nessuno degli eredi si trova nella condizione di aver prestato attività agricola sul fondo, il legittimato alla prosecuzione del rapporto sarà l'erede coltivatore diretto in possesso dei requisiti di cui agli artt. 9 e 11 del presente regolamento o, in mancanza, quegli eredi designati di comune accordo dagli stessi eredi in possesso dei

requisiti di cui agli artt. 9 e 11 del presente regolamento. In caso diverso, il fondo tornerà nella disponibilità del Comune concedente.

#### **ART. 21**

##### **Oneri accessori al canone di affitto**

1. L' affittuario, oltre al canone annuo di affitto, è altresì obbligato a pagare gli eventuali ruoli per il servizio irriguo emessi dal Consorzio di Bonifica territorialmente competente per il terreno avuto in affitto.

#### **ART. 22**

##### **Obblighi a carico dell'affittuario**

1. E' obbligo dell'affittuario di tenere in buono stato siepi, fratte e di regolare la regimazione delle acque superficiali al fine del corretto utilizzo del fondo nel rispetto delle vigenti norme di legge e regolamentari.
2. Ai fini della conduzione del fondo, l'affittuario dovrà attenersi alle norme del regolamento di Polizia Rurale ed alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico.
3. L'affittuario dovrà consentire, senza recare danno alcuno e senza alcuna pretesa, la posa di tubi sul fondo da parte dei conduttori di lotti che non sono dotati di bocchetta per l'irrigazione.
4. Il Concessionario esonera l'Amministrazione Comunale e la Regione Abruzzo da qualsiasi responsabilità in merito ad un qualsiasi danno che lo stesso dovesse procurare durante il periodo di concessione;
5. Il Concessionario provvede al ripristino dello stato dei luoghi all'origine ove il terreno dovesse risultare manomesso alla scadenza della concessione o in caso di risoluzione anticipata del contratto.

#### **ART. 23**

##### **Inusucapibilità**

1. Data la loro natura demaniale, i beni comunali di uso civico non possono essere oggetto di azioni di usucapione, né essere oggetto di atti negoziali.

#### **ART. 24**

##### **Spese contrattuali**

1. Fatte salve le agevolazioni previste per legge, la registrazione del contratto avverrà con spese a carico dell'affittuario che dovranno essere versate al momento della sottoscrizione del contratto.

#### **ART. 25**

##### **Norme transitorie**

1. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento si procederà alla sistemazione amministrativa dei terreni già concessi in affitto che non ancora giungono in scadenza.
2. I contratti di affitto o di concessione dei terreni potranno stipularsi esclusivamente per annate agrarie intere con esclusione esplicita di concederli per periodi inferiori ad un anno.

3. La mancata accettazione delle norme di cui al presente articolo comporta la risoluzione del contratto con l'obbligo di lasciare il terreno sgombero al termine dell'annata agraria successiva.
4. I terreni lasciati liberi dagli attuali conduttori saranno assegnati secondo quanto previsto dal presente regolamento.
5. In relazione alla disciplina prevista dall'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, n. 203, lo schema di contratto di affitto in deroga sarà approvato dalla Giunta Comunale.

**ART. 26**  
**Sanzioni**

1. Ogni infrazione alle disposizioni del presente regolamento sarà punita, oltre al risarcimento dei danni verso la parte lesa, nella misura e nei modi stabiliti dall'art. 7 bis del D.L.vo 18/08/2000 n. 267 e del vigente specifico regolamento comunale, con una sanzione amministrativa da € 25,00 ad € 500,00, salvo che le trasgressioni stesse non siano previste da leggi e regolamenti speciali e non costituiscano violazione al codice penale.

**ART. 27**  
**Rinvio dinamico**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, trovano applicazione le norme nazionali e regionali vigenti.

**ART. 28**  
**Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore, una volta divenuta esecutiva la delibera di approvazione, decorsi 15 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione.
2. Eventuali norme di legge successive si intenderanno automaticamente recepite dal presente Regolamento.