



COMUNE DI LONGI

PROVINCIA DI MESSINA

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 41 Reg. DEL 29 FEBBRAIO 2024

OGGETTO: CONCESSIONE IN AFFITTO TERRENI AGRICOLI INCOLTI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI IN LOCALITA' MANNOLO. DIRETTIVE.

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno **VENTINOVE** del mese di **FEBBRAIO**, dalle ore 16,40 alle ore 17,15, nella Casa Comunale e nella consueta sala delle adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

COMPONENTI DELLA GIUNTA COMUNALE	PRESENTI	ASSENTI
1. FABIO Antonino - Sindaco	X	
2. CIRRINZIONE Fiorella - Vice Sindaco	X	
3. CALCO' Davide - Assessore		X
4. FABIO Salvatore - Assessore	X	
5. MICELI Marco - Assessore	X	

- ◆ Presiede l'adunanza il Sindaco Geom. **Antonino Fabio**.
- ◆ Partecipa il Segretario Comunale Dott. **Gabriele Pino**.
- ◆ Non è intervenuto l'Assessore **Davide Calco'**.
- ◆ Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato e di cui alla infra riportata proposta.

LA GIUNTA COMUNALE

- **Vista** l'allegata proposta di deliberazione **n. 41 del 29 Febbraio 2024**;
- **Considerato** che la proposta è corredata dai pareri prescritti dall'art. 1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991 n. 48, come modificato dall'art. 12 della L.R. 23.12.2000 n. 30, e dall'articolo 49 del T.U.EE.LL., D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- **Ritenuta** la stessa meritevole di approvazione;
- **Visto** l'O.A.EE.LL. della Regione Siciliana;

Con votazione unanime, legalmente espressa e verificata dal Presidente,

DELIBERA

- 1) Di approvare la proposta di cui in premessa che unitamente ai pareri su di essa apposti fa parte integrante del presente provvedimento.
- 2) Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente immediatamente esecutiva.



COMUNE DI LONGI

Città Metropolitana di Messina

AREA TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA REGISTRO
AREA TECNICA

N° 27 /2024

Del 26.02.2024

PROPOSTA REGISTRO
GENERALE N° 42 /2024

Del 29.02.2024

OGGETTO: Concessione in affitto terreni agricoli incolti di proprietà comunale ubicati in località Mannolo.

- DIRETTIVE -

IL SINDACO

Premesso:

- **che** la sottoscritta LAZZARA Maria è legittimata a predisporre la proposta del presente atto in ragione delle direttive verbali ricevute direttamente dal Sindaco e dal Responsabile dell'Area Tecnica, ed approvate e condivise dalla Responsabile dell'Area Economico Finanziaria (struttura di appartenenza della stessa), in ottemperanza a quanto disposto dall'art.2, comma 2, lett. f) del Regolamento Comunale Uffici e Servizi approvato con delibera di G.M. n.158 del 14 novembre 2008 e ss.mm.ii., il quale espressamente prevede che è responsabilità di tutto il personale collaborare per il risultato dell'azione amministrativa, nel rispetto della normativa contrattuale vigente;
- **che** il Comune di Longi è proprietario di alcuni fondi rustici siti in località Mannolo, per un totale di **Ha 14.16.12**, così distinti in catasto:

Comune di LONGI			
Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie (Ha)
8	262	Pascolo	01.63.35
8	261	Pascolo	02.36.47
8	230	Incolt. Prod.	00.31.40
8	383	Pascolo	00.40.00
9	1	Pascolo	06.38.40
9	3	Pascolo	01.16.00
9	130	Pascolo	01.90.50
TOTALE			Ha 14.16.12

- **che** tali terreni sono in pendenza, incolti e inutilizzati da diversi anni;
- **che** la particella **n.261** potrà essere concessa in locazione solo in parte, in quanto sulla stessa è stato presentato un progetto, già finanziato, avente ad oggetto "Completamento consolidamento a

*difesa del centro abitato zona sottostante P.zza degli Eroi e via S. Croce” per cui l’area complessiva che verrà data in locazione risulterà pari ad **Ha 14.06.12** e non ad **Ha 14.16.12**.*

Vista la relazione tecnica elaborata dal Responsabile dell’Area Tecnica di questo Comune, che **sub “A”** si allega alla presente per farne parte integrale e sostanziale, nella quale si evince che i terreni in questione, sono costituiti da *7 particelle distinte per una superficie complessiva di **Ha 14.06.12**, ubicati in località Mannolo, distante dall’abitato di Longi circa 1,5 km. Il fondo risulta essere alquanto impervio a causa della conformazione del terreno molto scosceso, in quanto l’altitudine varia dai 600 ai 700 m. sul livello del mare, ed incolto oltre che di non facile accesso a causa degli ostacoli naturali ivi presenti e l’assenza di strada interpoderale di accesso ai singoli fondi. La zona risulta, altresì, molto ventosa.*

Richiamati i seguenti provvedimenti e leggi di settore:

- Le norme legislative e regolamentari sull’amministrazione del patrimonio e di contabilità generale dello Stato R.D. 18 novembre 1923 n.2440, R.D. 23 maggio 1924 n.827 e R.D. 26 agosto 1927 n.1917;
- Il R.D.L. 30 dicembre 1923 n.3267 “Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”;
- Il D.P.R. 1 dicembre 1961, n.1825 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di demanio e patrimonio;
- Legge 12 giugno 1962, n.567 “Norme in materia di affitto dei fondi rustici”;
- Legge 11 febbraio 1971, n.11 “Nuova disciplina dell’affitto dei fondi rustici”;
- Legge 3 maggio 1982, n.203 “Norme sui contratti agrari”;
- Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n.228 “Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell’art.7 della Legge 5 marzo 2001, n.57;
- Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n.99 “Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell’art.1, comma 2, lettera d), f), g), l), e) della Legge 7 marzo 2003, n.38;

Vista la delibera **n.2**, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del **22.01.2024** avente ad oggetto “Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazione immobili comunali per l’anno 2024, ai sensi dell’art.58 del D.L. n.112/08 convertito con modificazioni dalla Legge n.133/2008”;

Considerato:

- **che** l’Amministrazione intende perseguire gli obiettivi prioritari della politica regionale di sviluppo rurale per il mantenimento del tessuto agricolo sul territorio comunale, garantendo la tutela del paesaggio e la sua umanizzazione (beni pubblici);
- **che** la ragione di questa scelta risiede nelle caratteristiche dell’area territoriale di riferimento che appare un ambiente particolarmente adatto per questo tipo di sviluppo;

Ritenuto, quindi, opportuno procedere alla concessione in uso delle particelle di cui sopra con un affidamento in affitto, mediante stipula di contratto in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, così come previsto dall’art.45 della Legge 3 maggio 1982, n.203;

Dato atto:

- **che** la durata della concessione dovrà essere poliennale pari a **quindici anni** con possibilità di rinnovo per ulteriori **quindici anni**;
- **che** il pagamento dell’intero canone di affitto dovrà avvenire con cadenza annuale;
- **che** dovrà essere fatto divieto di sub concedere, in tutto o in parte, il lotto concesso;

Visto l’articolo 6 dello Statuto Comunale;

Per i motivi di cui sopra

PROPONE

1. **Di approvare** la premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. **Di prendere atto** della relazione tecnica elaborata dall'Area Tecnica di questo Comune, che **sub "A"** si allega alla presente per farne parte integrale e sostanziale, nella quale si evince che i terreni in questione sono costituiti da *7 particelle distinte per una superficie complessiva di Ha 14.06.12, ubicati in località Mannolo, distante dall'abitato di Longi circa 1,5 km. Il fondo risulta essere alquanto impervio a causa della conformazione del terreno molto scosceso, in quanto l'altitudine varia dai 600 ai 700 m. sul livello del mare, ed incolto oltre che di non facile accesso a causa degli ostacoli naturali ivi presenti e l'assenza di strada interpoderale di accesso ai singoli fondi. La zona risulta, altresì, molto ventosa.* Vista la descrizione del fondo con le sue caratteristiche, si può trarre che il valore medio di affitto della zona ammonta ad Euro 33,00/ha.
3. **Di emanare** le direttive necessarie alla predisposizione, da parte del Responsabile dell'Area Tecnica, di tutti gli atti necessari per la Concessione in affitto dei terreni agricoli incolti di proprietà comunale ubicati in località Mannolo.
4. **Di dare atto che:**
 - la concessione in affitto dei terreni agricoli di proprietà comunale, ubicati in località Mannolo, mediante stipula di contratto in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, così come previsto dall'art.45 della Legge 3 maggio 1982, n.203, dovrà avere durata poliennale pari a **quindici anni** con possibilità di rinnovo per ulteriori **quindici anni**, così come previsto dagli artt. 3 e 4 della Legge 3 maggio 1982, n.203;
 - è escluso il tacito rinnovo;
 - gli appezzamenti di terreno dovranno essere concessi in affitto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti;
 - le aree dovranno essere concesse a titolo oneroso con contratto d'affitto;
 - l'utilizzo del bene dovrà essere soggetto alle seguenti limitazioni:
 - ✓ non è ammessa la recinzione dei lotti;
 - le offerte dovranno essere pari o in aumento rispetto al canone annuale, posto a base d'asta, che in virtù dei lavori da realizzare sulla particella n.261 risulterà pari ad **Euro 464,00**;
 - il canone annuale, a base d'asta, sopra indicato dovrà essere al netto di ogni spesa ed onere fiscale che sarà a totale carico dell'affittuario;
 - il canone dovrà essere dovuto su base annuale;
 - la prima rata del canone dovrà essere versata all'atto della stipula del contratto;
 - le successive rate dovranno essere versate anticipatamente entro il **30 dicembre** dell'anno precedente a quello di riferimento;
 - il canone potrà variare proporzionalmente in caso di variazione delle superfici concesse in affitto;
 - potranno essere ammessi a partecipare alla gara gli allevatori di bestiame nonché giovani che, individualmente o in forma societaria, intendano costituire ed avviare un'impresa dedicata esclusivamente all'allevamento di bestiame, che abbiano la residenza nel Comune di Longi;
 - i partecipanti dovranno essere in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con il Comune e gli stessi non dovranno trovarsi in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che abbiano riportato condanne, ai sensi dell'art.444 del Codice Civile;
 - devono essere esclusi i partecipanti (in qualità di persone fisiche, giuridiche o soggetti legali rappresentanti di persone giuridiche) per i quali:

- ✓ sussistano debiti nei confronti del Comune di Longi per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto amministrativo;
 - ✓ sussistano contestazioni da parte dell'Amministrazione Comunale derivanti da obblighi convenzionalmente assunti con la stessa;
 - ✓ sia accertata l'occupazione senza titolo di terreni o immobili di proprietà comunale;
 - nell'ambito di ciascun nucleo familiare potrà partecipare alla gara un solo componente;
 - l'assegnatario dovrà farsi carico di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente ai fini della registrazione del contratto, facendosi carico, altresì, di tutte le spese e gli oneri fiscali connessi.
5. **Di demandare** al Responsabile dell'Area Tecnica gli adempimenti ed atti conseguenti alla presente deliberazione, che dovranno avvenire nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni che regolano la materia.
6. **Di dichiarare** la presente immediatamente esecutiva, stante l'urgenza di provvedere in merito.

LA RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Maria Lazzara





IL PROPONENTE
IL SINDACO
Geom. FABIO Antonino





Allegato “A”

COMUNE DI LONGI
Città Metropolitana di Messina

Via Roma, 2 – 98070 LONGI (ME) - Tel. 0941485040
Partita IVA: 02810650834 – Codice Fiscale: 84004070839 - c.c.p. 13925987
✉ protocollo@comunelongi.it - PEC: protocollo@pec.comunelongi.it

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA:

Il Comune di Longi, ha individuato dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici che è stato allegato al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con delibera di consiglio comunale n. 2 del 22/01/2024.

Per l'affitto dei beni è necessario predisporre la presente perizia di stima, per stabilire il più probabile valore corrente e ordinario dei beni.

GENERALITA':

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da n.7 appezzamenti di terreno ricadenti nel Comune di Longi in località Mannolo distinti in catasto al foglio 8 e precisamente particelle 262 – 261 – 230 e 383 e foglio 9 particelle 1 – 3 e 130.

STIMA IMMOBILIARE

Per i terreni oggetto della presente stima la determinazione del valore di mercato relativo all'affitto, viene fatta col metodo comparativo e con l'ausilio dei valori agricoli medi utilizzati da CREA e pubblicati nel 2021. Il CREA cura l'indagine sul mercato fondiario e gli affitti, i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana.

Non si ritiene opportuno ricercare il valore di mercato con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, poiché il beneficio fondiario non può essere considerato un parametro attendibile. La stima analitica è sicuramente valida per aziende agricole ad indirizzo complesso, non per terreni utilizzati per il pascolamento ed incolti nei quali non è mai stata costituita nessuna azienda agricola.

La stima scaturisce dall'analisi di:

- condizioni intrinseche quali: giacitura, esposizione, fertilità, presenza d'acqua, distanza dal centro abitato, altitudine, ampiezza, forma copertura arborea, collegamenti viari, transitabilità, accessibilità ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale;
- condizioni esogene: clima, amenità dei luoghi e insediamenti agricoli circostanti.

I terreni della seguente stima, sono costituiti da 7 particelle distinte per una superficie complessiva di **Ha 14.16.12** ubicati in località Mannolo, distante dall'abitato di Longi circa 1,5 km.

Il fondo risulta alquanto impervio a causa della conformazione del terreno molto scosceso, in quanto l'altitudine varia dai 600 ai 700 m sul livello del mare, ed incolto oltre che di non facile accesso a

causa degli ostacoli naturali ivi presenti e l'assenza di una strada interpodereale di accesso ai singoli fondi. La zona risulta, altresì, molto ventosa.

DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE: foglio particella qualità

RIFERIMENTI URBANISTICI: RIFERIMENTI SPECIFICI AL P.R.G

L'area ricade interamente nella zona "aree speciali di rispetto" della cartografia delle zonizzazioni del P.R.G. vigente.

CONSIDERAZIONI DI MERCATO medio basse,

- positive: terreni da adibire esclusivamente ad attività pastorali;
- negative: La presenza di macchia mediterranea può essere considerata d'impiccio per il pascolamento; terreno non pianeggiante con forte pendenza, fondo non recintato.

CONCLUSIONI:

Secondo le indagini di mercato e le tabelle pubblicate da CREA, nelle zone interne della Regione Sicilia, per i pascoli montani dei Nebrodi, dove sono presenti gli allevamenti zootecnici bradi o semibradi, vengono concessi, in affitto stagionale, pascoli naturali o riposi pascolativi a un canone che si aggira tra 100 e 190 euro/ha.

Vista la descrizione del fondo, con le sue peculiarità alquanto impervie e non facilmente accessibili, si può trarre che il valore medio di affitto della zona non può in alcun modo rientrare tra quello previsto da CREA ma può essere considerato mediamente pari ad Euro 33,00/ha.

Tale stima scaturisce anche dal fatto che la particella n. 261 può essere concessa solo in parte in locazione, in quanto sulla stessa è stato presentato un progetto già finanziato avente ad oggetto "Completamento consolidamento a difesa del centro abitato zona sottostante P.zza degli Eroi e via S. Croce".

Stimato il valore del terreno ad ettaro, occorre moltiplicare tale valore unitario per la superficie dell'area oggetto di stima: **ha 14.16.12** (ridotta ad **ha 14.06.12** in virtù dei lavori che dovranno essere realizzati) x Euro 33,00 €/ha = **€ 464,00**. Sulla base delle verifiche effettuate, delle conoscenze dirette, dalle informazioni assunte presso gli operatori economici del posto e dell'osservatorio del mercato fondiario e degli affitti i cui risultati vengono pubblicati in un apposito capitolo dell'Annuario dell'agricoltura italiana (Valore agricolo medio della zona), si ritiene la valutazione complessiva a corpo, pari a: **€ 464,00** canone annuale.



**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
Geom. Renato CARCIONE**

Renato Carcione

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI G.C., RESI AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE REGIONALE 23 DICEMBRE 2000, N. 30 E DELL'ART. 49 DEL T.U.EE.LL. N. 267/2000 E SS.MM.II.

Si esprime parere FAVOREVOLE, in ordine alla REGOLARITÀ TECNICA

Longi 26.02.2024



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Geom. CARCIONE Renato)

Renato Carcione

1) - Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30 e dell'articolo 49 del T.U. EE.LL. n. 267/2000 e ss.mm.ii. per quanto concerne la regolarità contabile, si esprime PARERE FAVOREVOLE.

Longi, li 26/02/2024



LA RESPONSABILE DELL'AREA
ECONOMICO-FINANZIARIA
(Rag. Gabriella Pidalà)

Gabriella Pidalà

2) - Ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e del vigente regolamento di contabilità si attesta la copertura finanziaria nel bilancio di previsione esercizio finanziario _____.

CAPITOLO n. _____ SIOPE _____	Voce: " _____ "
l_ l Competenza _____ l_ l Residui _____	Impegno n° ___/___ per € _____

Longi, li _____

LA RESPONSABILE DELL'AREA
ECONOMICO-FINANZIARIA
(Rag. Gabriella Pidalà)

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI

GIUNTA COMUNALE N. 41

DEL 29.02.2024 DALLE ORE 16,10 - ALLE ORE 17,15.

PROPOSTA N. 42 del 29 Febbraio 2024

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Geom. Antonino Fabio

L'Assessore Anziano
Dott.ssa Fiorella Cirrincione

Il Segretario Comunale
Dott. Gabriele Pino

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 12, comma 2° della Legge Regionale 3.12.1991, n. 44.

Longi, li 29.02.2024 - Il Segretario Comunale - *Dott. Gabriele Pino*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'Art. 12 comma 1 Legge Regionale 3 dicembre 1991 n. 44, in quanto decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo On-line del sito istituzionale dell'Ente.

Longi, _____ Il Segretario Comunale - *Dott. Gabriele Pino* _____

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale dispone che la presente deliberazione della Giunta Comunale sarà pubblicata all'Albo on-line del sito istituzionale dell'Ente, per 15 giorni consecutivi a far data dal 01.03.2024.

Longi, 29.02.2024

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Gabriele Pino

Gabriele P.

Si attesta che la presente deliberazione è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari con nota Prot. n. _____ del _____.

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA**
Maria Galati

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme attestazione del responsabile delle Pubblicazioni,

CERTIFICA

che la presente deliberazione - ai sensi dell'art. 11, comma 1, della L.R. n. 44/1991 - è stata pubblicata all'Albo on-line del sito istituzionale dell'Ente per 15 giorni consecutivi, dal _____ al _____, e che non sono stati presentati reclami o osservazioni.

Longi, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Responsabile delle Pubblicazioni