Progetto SIBaTer

VADEMECUM
PER FAVORIRE UNA MIGLIORE CONOSCENZA DELLE TERRE PUBBLICHE DEI COMUNI

Focus sul censimento di terre e immobili pubblici in stato di abbandono

Versione 1.0

In collaborazione con

IFEL Fondazione ANCI

UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale

Agenzia per la Coesione Territoriale

PON GOVERNANCE E CAPACITÀ ISTITUZIONALE 2014-2020

Progetto SIBaTer

VADEMECUM
PER FAVORIRE UNA MIGLIORE CONOSCENZA DELLE TERRE PUBBLICHE DEI COMUNI

Focus sul censimento di terre e immobili pubblici in stato di abbandono

Versione 1.0

In collaborazione con

IFEL Fondazione ANCI

UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale

Agenzia per la Coesione Territoriale

PON GOVERNANCE E CAPACITÀ ISTITUZIONALE 2014-2020

Il presente Vademecum è la prima versione di un lavoro in progress.

Nell'ambito del Progetto "SIBaTer - Supporto Istituzionale alla Banca delle Terre", esso si inquadra nella prima fase del processo di supporto alla valorizzazione di immobili e terre abbandonate di proprietà comunale e pertiene alle necessarie esigenze di conoscenza degli assets potenzialmente interessati da provvedimenti concessori a terzi.

A questa "Versione 1.0" del Vademecum seguiranno ulteriori edizioni con livelli di approfondimento specifici, relativi al processo di valorizzazione. Il documento nasce dalle prime attività progettuali realizzate e raccoglie input provenienti da incontri territoriali "pilota" con amministrazioni e tecnici comunali e dai contributi tecnico-specialistici dei componenti della "Comunità professionale" SIBaTer, alla quale partecipano alcuni dei Partners Istituzionali del Progetto.

Responsabile ANCI del Progetto SIBaTer
Tommaso Dal Bosco (Dipartimento Patrimonio, urbanistica, infrastrutture e politiche per la casa ANCI)

Project Manager SIBaTer
Francesco Monaco (Responsabile Area Mezzogiorno e politiche di coesione ANCI)

Coordinamento e cura del Vademecum
Francesco Monaco (ANCI) e *Simona Elmo* (IFEL)

Gli apparati descrittivi del *Vademecum* sono stati predisposti con il contributo tecnico del gruppo di lavoro progettuale ANCI, con riguardo ai profili della normativa dei contratti pubblici, agli strumenti di valorizzazione del patrimonio immobiliare, alla gestione della funzione catastale. La rassegna delle Banche regionali della Terra è stata redatta con il contributo dell'Area Studi e ricerche ANCI.

Editing e revisione bozze: *Alessandra Maciocco, Marina Papa* e *Tommaso Ulivieri* (IFEL), con la collaborazione della struttura di comunicazione ANCI.

Si ringraziano
- l'avv. *Chiara Del Fante* (esperto indipendente) per il contributo tecnico su censimento e valorizzazione di beni del patrimonio pubblico;
- il dott. *Mario Giuseppe Paolucci* (Coldiretti) per il contributo tecnico sul censimento delle terre;
- il dott. *Andrea Povellato* (CREA - PB Ministero delle politiche agricole), per i materiali di ricerca sulla mobilità fondiaria e le politiche per l'accesso alla terra;
- il dott. *Simone Sabatini* (Banca della Terra Toscana) per i dati e le indicazioni tecnico-operative sul funzionamento della Banca della Terra della Regione Toscana e delle Banche regionali della terra in generale.

Per i contributi tecnici sul censimento delle terre si ringraziano le Direzioni Centrali "Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità immobiliare" e "Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Si ringraziano inoltre per il contributo ai lavori della "Comunità professionale del Progetto SIBaTer": l'avv. *Valentina Dellisanti* (Studio legale Dellisanti); il dott. *Stefano Mantella* e la dott.ssa *Luna Indrioli* (Agenzia del Demanio); il dott. *Francesco Mantino* (CREA - PB Ministero delle politiche agricole).

Progetto grafico e illustrazioni:
Pasquale Cimaroli, Claudia Pacelli
cpalquadrato.it

INDICE

PREMESSA / 5
Piano del Vademecum (*Executive summary*) / 7

PARTE PRIMA
Il censimento come primo obiettivo per un uso efficace e sostenibile del patrimonio pubblico: focus sullo stato di abbandono

Capitolo 1 - Il censimento del patrimonio immobiliare e di terre come primo obiettivo: ricognizione e regolarizzazione dei beni / 13

Allegato - Schema "Censimento e regolarizzazione" / 24

Capitolo 2 - Il censimento di immobili e terre pubbliche in stato di abbandono (focus terre pubbliche abbandonate) / 27

Allegato - Scheda di Identificazione del terreno / 34

Capitolo 3 - La conoscenza del patrimonio immobiliare e di terre per l'attuazione di un piano di valorizzazione (cenni) / 35

Allegato - Schema "Macro-fasi Censimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare" / 37

PARTE SECONDA
Il processo di valorizzazione delle terre nelle esperienze esistenti

Capitolo 1 - La "Banca delle Terre" *ex* art. 3 della Legge n.123\2017 / 41
Capitolo 2 - La "Banca delle Terre agricole" ISMEA / 49
Capitolo 3 - Il Quadro delle Banche regionali della terra / 53

APPENDICE
Il federalismo demaniale e l'art. 58 del DL n.112/2008
Paragrafo 1 - Il contesto normativo / 115
Paragrafo 2 - Il processo di valorizzazione *ex* art. 58 DL n. 112/2008 / 119

PREMESSA

Tra i nuovi interventi di politica fondiaria attivati nell'ultimo decennio si annoverano le "Banche della terra", strumenti che mirano al recupero e alla valorizzazione delle terre pubbliche abbandonate e non utilizzate, prevalentemente attraverso la concessione in uso o la locazione/affitto a soggetti privati.

Gli obiettivi generali di tali interventi sono quelli di contenere e/o prevenire il degrado geologico-ambientale del territorio, salvaguardandone l'integrità idrogeologica e promuovendo -al contempo- la realizzazione e la tutela degli interessi ambientali, sociali, economici e occupazionali delle comunità rurali che vi insistono.

In questo contesto, il progetto SIBaTer-Supporto Istituzionale alla Banca delle Terre, finanziato nell'ambito del Programma complementare al PON *Governance* e Capacità Istituzionale 2014-2020, ha lo scopo di supportare i Comuni delle 8 Regioni del Mezzogiorno nelle attività di ricognizione, censimento e valorizzazione delle terre pubbliche abbandonate secondo quanto disposto da recente normativa nazionale.

Parliamo, in particolare, dell'art. 3 "Banca delle Terre" del DL n.91/2017 c.d. "Decreto Mezzogiorno II°", convertito in Legge n.123\2017, con il quale si prevede che i Comuni delle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia avviino procedure di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e di terre, che risulti in stato di abbandono da lungo tempo, affidando in concessione tali beni -previo censimento e regolarizzazione degli stessi- sulla base di progetti di valorizzazione presentati da soggetti privati in età compresa tra i 18 e i 40 anni. Il principale risultato atteso della Misura Banca delle Terre, infatti, è la creazione di occupazione giovanile, attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare e di terre.

Trattandosi di terre abbandonate e aree dismesse da lungo tempo, come per la previgente normativa in materia (non abrogata dalla legge in parola), lo scopo della norma è, come già detto, il recupero delle terre in funzione di tutela dell'integrità dell'assetto idro-geologico del territorio, di conservazione del paesaggio e di protezione delle coltivazioni agricole (ad es. da attacchi di fitopatie), nonché di lotta alla perdita di vitalità rurale e\o di biodiversità.

La misura non prevede un provvedimento attuativo ed è quindi lasciata alla sola capacità di *compliance* del sistema locale. Di conseguenza, il progetto SIBaTer si propone di promuovere

presso i Comuni la conoscenza del riproposto istituto della Banca delle Terre, nonché di illustrare le opportunità che la misura offre per creare nuova occupazione giovanile.

In particolare, le attività progettuali saranno indirizzate a:
- supportare e accompagnare i Comuni ad organizzare, adeguatamente, i servizi necessari alla ricognizione sistematica del proprio patrimonio immobiliare e di terre;
- pianificare procedure di valorizzazione attraverso l'affidamento in concessione, a giovani imprenditori o agricoltori, del patrimonio di terre censito.

Il presente *Vademecum* è stato predisposto pensando innanzitutto al fabbisogno di conoscenza e prima informazione da parte del personale e degli uffici comunali coinvolti nelle attività di censimento del patrimonio. Esso è, inoltre, finalizzato ad inquadrare tutte le attività propedeutiche alla realizzazione di un vero e proprio piano di gestione e valorizzazione del patrimonio di immobili e di terre.

Coerentemente con tale assunto, il primo capitolo della prima parte del *Vademecum* concentra l'attenzione sulla specifica attività di ricognizione\censimento in generale (immobili e terre), successivamente (secondo capitolo) la focalizzazione si sposta sulla specifica attività amministrativa necessaria alla ricognizione di terre pubbliche in stato di abbandono. Il censimento è qui inteso quale prima fase necessaria del processo di valorizzazione sostenibile richiesta dalla legge.

Considerato il contesto normativo, anche risalente, in cui si colloca il progetto SIBaTer (la prima legge di valorizzazione delle terre pubbliche risale infatti alla fine degli anni settanta del secolo scorso), nella seconda parte del *Vademecum* si presenta una rassegna di esperienze di valorizzazione di terre pubbliche realizzate grazie alle diverse applicazioni di strumenti normativi, di livello nazionale e\o regionale, tutti variamente riconducibili ad istituti denominati con l'espressione "Banca della terra".

Si auspica in tal modo, anche attraverso il confronto con la pratica delle diverse declinazioni operative di "Banche della terra" fino ad oggi sperimentate, di offrire ai Comuni una "guida orientativa" sulle principali attività da realizzare non solo per una sistematica e costante attività conoscitiva rispetto al proprio patrimonio immobiliare, ma per favorire forme di valorizzazione della terra, in linea con gli obiettivi generali definiti dalla Legge n.123/2017.

I suddetti obiettivi generali sono direttamente connessi ai risultati attesi che si propone di raggiungere il progetto SIBaTer e che possono essere sintetizzati come segue:
a) consolidamento della conoscenza da parte dei Comuni del proprio patrimonio di beni immobili e di terre;
b) "capacitazione" dei Comuni all'attuazione di Banca delle Terre *ex* art. 3 DL n.91/2017 c.d. Decreto Mezzogiorno II°, rispetto alle attività di censimento del proprio patrimonio immobiliare e di terre e all'erogazione di servizi per facilitare l'accesso dei privati ai benefici della misura Banca delle Terre;
c) trasferimento di conoscenze e *know-how* al personale dei Comuni sui temi oggetto della misura Banca delle Terre *ex* art. 3 del DL Mezzogiorno II°.

PIANO DEL VADEMECUM
Executive summary

Il presente *Vademecum* è organizzato in **due parti:**
- la prima parte è dedicata al censimento del patrimonio pubblico immobiliare e di terre, arricchita da un *focus* che approfondisce le specificità del censimento di terre in stato di abbandono;
- la seconda parte è dedicata invece alle esperienze di valorizzazione delle terre pubbliche attraverso il loro inserimento nei modelli operazionali previsti per le diverse declinazioni di "Banca della terra".

La Parte Prima del *Vademecum* intitolata *"Il censimento come primo obiettivo per un uso efficace e sostenibile del patrimonio pubblico: un focus sullo stato di abbandono"* è suddivisa in tre capitoli ed illustra le fasi di un percorso "idealmente" completo per la conoscenza e la valorizzazione del patrimonio immobiliare e di terre da parte di un'amministrazione pubblica.

Il percorso immaginato è schematizzato in 3 macro - fasi:
- *"Fase 1- Censimento"*, mirata all'acquisizione da parte dell'ente dei dati essenziali alla completa identificazione di ciascun cespite (immobile o terreno) posseduto;
- *"Fase 2 - Studio di fattibilità/Piano di valorizzazione"* in cui i dati relativi al patrimonio immobiliare e di terre sono analizzati con l'obiettivo di predisporre un rapporto/piano/studio contenente delle ipotesi di intervento/gestione del proprio patrimonio;
- *"Fase 3 - Attuazione del Piano di valorizzazione"*, dedicata all'attuazione degli interventi decisi dall'amministrazione pubblica, sulla base del piano/studio realizzato nella seconda fase.

Questo è il percorso completo ipotizzato per un ente pubblico che abbia l'esigenza di partire dalla ricognizione ed identificazione del proprio patrimonio, per poi, all'esito del censimento, valutarne le ipotesi di utilizzo, ai fini di una gestione innovativa in termini di impatti economici, sociali, occupazionali e in generale di sviluppo del territorio.

L'articolazione del processo in fasi distinte proposta in questa sede è finalizzata a tratteggiare un quadro *tendenzialmente* completo delle attività e delle fasi che *potenzialmente* riguardano il patrimonio immobiliare e di terre di un'amministrazione pubblica.

In concreto, invece, l'amministrazione stessa realizzerà soltanto le attività che risultino appro-

priate, rispetto alle proprie specifiche esigenze e/o allo "stato" di conoscenza e gestione del proprio patrimonio.

Ci saranno enti pubblici che avranno presumibilmente già effettuato il censimento e che decideranno di avviare soltanto la seconda o la terza fase del processo. Analogamente, ci saranno enti pubblici che non hanno ancora conoscenza completa del proprio patrimonio di immobili e terre e decideranno dunque di dare attuazione solo alla Fase 1.

Il capitolo 1 intitolato *"Il censimento del patrimonio immobiliare e di terre come primo obiettivo: ricognizione e regolarizzazione dei beni"* è dedicato al censimento del patrimonio immobiliare e di terre dell'amministrazione pubblica (e del Comune in particolare), con specifica attenzione alle attività di ricognizione e regolarizzazione dei beni pubblici.

In allegato al capitolo è riportato uno "Schema delle attività di ricognizione e regolarizzazione".

E' utile ricordare che quanto descritto in questo capitolo è riferito sia alle unità immobiliari che alle terre pubbliche, alcuni elementi potranno dunque risultare pertinenti solo per gli immobili e non anche per le terre e viceversa.

Ad ogni modo, il censimento del patrimonio pubblico è da considerare come il primo passo per un Comune che intenda procedere a riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e di terre, o che abbia l'obiettivo minimo di acquisire un quadro conoscitivo completo del proprio patrimonio.

Il censimento può riguardare tutti i beni dell'ente o solo alcuni di essi. In entrambi i casi, il Comune può effettuare le attività di censimento tramite i propri uffici tecnici, ovvero, nei casi in cui ciò non sia possibile, mediante affidamento di incarico esterno.

L'attività di censimento presuppone una serie di attività che possono convenzionalmente essere ordinate in **4 sotto - fasi**, di cui solo la prima è essenziale alla conoscenza dei dati "identificativi" del bene, le ultime tre sono "eventuali" e dipendono dalla scelta dell'amministrazione pubblica:

1. Ricognizione, identificazione catastale, rilievo e restituzione "grafica" degli immobili (unità immobiliari urbane e particelle), consistente nell'identificazione dei beni e nei rilievi documentali e non;
2. *Eventuale* regolarizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, manutentivo, locativo, ecc…;
3. *Eventuale* stima del singolo cespite e predisposizione di una relazione descrittiva della sua consistenza e funzionalità;
4. *Eventuale* realizzazione di un Sistema Informativo Geografico (GIS - *Geographical Information System*) relativo ai beni del patrimonio immobiliare (su adeguato supporto informatico).

Il capitolo 2 *"Il censimento di immobili e terre pubbliche in stato di abbandono (focus terre pubbliche abbandonate)"* tratta del censimento di terre e immobili pubblici in stato di abbandono e contiene un *focus* sull'attività specifica relativa alla rilevazione dello stato di abbandono.

Il censimento di terre pubbliche si configura di per sé come una procedura estremamente lunga e complessa, dal momento che non si tratta di una procedura semplicemente informativa/ricognitiva, ma è legata anche ad analisi di contesto, tecnico-amministrative, ambientali, ecc… Essa presenta, inoltre, profili specifici di complessità e introduce elementi di criticità legati proprio alla "verifica" dello stato di abbandono e della sua durata.

In allegato al capitolo è riportata una "Scheda di Identificazione del terreno".

Infine, il capitolo 3 della parte prima del *Vademecum* è intitolato *"La conoscenza del patrimonio immobiliare e di terre per l'attuazione di un piano di valorizzazione (cenni)"*. Rispetto all'individuazione delle 3 macro-fasi nella realizzazione del percorso completo per la conoscenza e la valorizzazione del patrimonio immobiliare e di terre di un'amministrazione pubblica *[in allegato al capitolo, si riporta lo schema "Macro-fasi per Censimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare"],* vale la pena evidenziare che le esigenze specifiche della singola Amministrazione potranno anche condizionare il collocamento di una attività nell'ambito di una fase piuttosto che di un'altra.

Il riferimento è, ad esempio, all'attività di valutazione dei cespiti. La stima dei beni può essere infatti ricondotta alle attività finalizzate alla conoscenza del proprio patrimonio immobiliare e quindi alla fase del censimento. Tuttavia, in presenza di un ente pubblico che intenda fermarsi alle attività di "identificazione" del proprio patrimonio, il censimento non comporta necessariamente che si effettui anche la stima del bene; anzi l'ente potrà effettuarla direttamente nel contesto dello studio di fattibilità di cui alla fase 2, nel caso decida di attivare interventi per la gestione e/o valorizzazione dei propri beni.

Il processo descritto nella prima parte contempla infatti sia l'ipotesi in cui il Comune persegua l'obiettivo minimo di acquisizione di un quadro conoscitivo completo del proprio patrimonio, sia il caso in cui il Comune abbia intenzione di procedere anche a riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e di terre.

Nella seconda parte del Vademecum, intitolata *"Il processo di valorizzazione delle terre nelle esperienze esistenti"* si fornisce invece il quadro normativo di funzionamento di un nuovo strumento di valorizzazione dei beni fondiari, le c.d. Banche della terra.

Gli interventi legislativi dell'ultimo decennio a favore della ricomposizione e della mobilità fondiaria hanno infatti parzialmente spostato l'attenzione dal campo delle agevolazioni tributarie e creditizie a nuovi strumenti di "politica fondiaria" che hanno riportato l'attenzione sul tema del censimento delle terre pubbliche abbandonate, avendo come obiettivo la "mobilizzazione" di beni fondiari, sia pubblici che privati, attraverso la messa in vendita o la locazione/affitto/concessione in uso di terreni appartenenti ad enti pubblici.

Tra i nuovi strumenti di valorizzazione di beni fondiari, si annoverano, appunto, le Banche della terra, istituite sia a livello nazionale e regionale, che mirano -prevalentemente attraverso la concessione in uso/locazione/affitto del terreno- al "recupero" delle terre abbandonate e non utilizzate, non solo per contenere il degrado ambientale, ma anche per promuovere la realizzazione e la tutela degli interessi sociali, economici e ambientali delle comunità rurali di riferimento del territorio.

I primi due capitoli illustrano due banche della terra istituite a livello nazionale, ossia la Banca delle Terre Agricole gestita da ISMEA e la Banca delle Terre istituita dall'art. 3 del DL n.91/2017 c.d. Decreto Mezzogiorno II° (di cui al Progetto SIBaTer).

Nel terzo capitolo vengono illustrati quadro normativo e funzionamento delle Banche regionali della terra istituite ad oggi nelle Regioni italiane. La prima amministrazione pubblica in Europa a dotarsi di una normativa specifica in materia è stata la Regione Toscana, che istitutiva la Banca delle terre toscane nel 2012. In seguito, si sono aggiunte la Campania nel 2013 e altre sette Regioni nel 2014 (Veneto, Lombardia, Liguria, Umbria, Molise, Puglia e Sicilia). Nel 2015 istituivano una Banca della terra anche le Regioni Abruzzo, Marche e la Provincia di Trento, nel 2016 la Basilicata e il Lazio; più di recente nel 2017, ha legiferato in materia anche la Calabria.

PARTE PRIMA

Il censimento come primo obiettivo per un uso efficace e sostenibile del patrimonio pubblico: *focus* sullo stato di abbandono

Capitolo 1
Il censimento del patrimonio immobiliare e di terre come primo obiettivo: ricognizione e regolarizzazione dei beni /13

Allegato - Schema "Censimento e regolarizzazione" /24

Capitolo 2
Il censimento di immobili e terre pubbliche in stato di abbandono (*focus* terre pubbliche abbandonate) /27

Allegato - Scheda di identificazione del terreno /34

Capitolo 3
La conoscenza del patrimonio immobiliare e di terre per l'attuazione di un piano di valorizzazione (cenni) /35

Allegato - Schema "Macro-fasi per Censimento e Valorizzazione del patrimonio immobiliare" /37

CAPITOLO 1.

IL CENSIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DI TERRE COME PRIMO OBIETTIVO: RICOGNIZIONE E REGOLARIZZAZIONE DEI BENI

Il presente capitolo è dedicato al censimento del patrimonio immobiliare, costituito da unità immobiliari e da terre dell'amministrazione pubblica (e del Comune in particolare), con specifica attenzione alle attività di ricognizione e regolarizzazione dei beni pubblici. Quanto descritto è riferito dunque sia alle unità immobiliari urbane intese come aree/costruzioni a destinazione urbana, sia alle terre pubbliche intese come aree a destinazione agricola. Pertanto, alcuni elementi potranno risultare pertinenti solo per le unità immobiliari e non anche per le terre e viceversa.

Gli immobili al Catasto Terreni (CT) sono definiti Particelle; al Catasto Edilizio Urbano (CEU) sono definiti Unità immobiliari urbane. Attualmente, anche se in corso di definizione, non è ancora definito nella normativa catastale il fabbricato. Per quanto concerne in particolare il "Fabbricato rurale", il Decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 - art. 13, comma 14-ter prevede che i «fabbricati rurali iscritti nel Catasto dei Terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701». Alla luce di questa norma, oggi se l'immobile è ancora censito al Catasto dei Terreni con la destinazione "Fabbricato rurale" deve essere oggetto di aggiornamento per variare la sua destinazione al Catasto dei Terreni (es. nella destinazione Area di fabbricato demolito) o essere dichiarato al Catasto Edilizio Urbano (ad es. con destinazione D/10 Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

In un processo ideale di valorizzazione del patrimonio pubblico schematizzato in 3 macro-fasi, la prima fase è costituita dalle attività di censimento del proprio patrimonio immobiliare e di terre da parte dell'ente pubblico:

- *"Fase 1 - Censimento"*, mirata all'acquisizione da parte dell'ente dei dati essenziali alla completa identificazione di ciascun cespite (immobile o terreno) posseduto;
- *"Fase 2 - Studio di fattibilità/Piano di valorizzazione"*, in cui i dati relativi al patrimonio immobiliare e di terre sono analizzati con l'obiettivo di predisporre un rapporto/piano/studio contenente delle ipotesi di intervento/gestione del proprio patrimonio, anche eventualmente per gruppi (c.d. *cluster*) di beni e normalmente nella forma di studio di fattibilità;
- *"Fase 3 - Attuazione del Piano di valorizzazione"*, dedicata all'attuazione degli interventi decisi dall'amministrazione pubblica, sulla base del piano/studio realizzato nella seconda fase.

Questo è il percorso completo ipotizzato per un ente pubblico che abbia l'esigenza di partire dalla ricognizione ed identificazione del proprio patrimonio, per poi, all'esito del censimento, valutarne le ipotesi di utilizzo, ai fini di una gestione innovativa in termini di impatti economici, sociali, occupazionali e in generale di sviluppo del territorio.

L'articolazione del processo in fasi distinte proposta in questa sede è finalizzata a tratteggiare un quadro *tendenzialmente* completo delle attività e delle fasi che *potenzialmente* riguardano il patrimonio immobiliare e di terre di un'amministrazione pubblica.

In concreto, invece, l'amministrazione stessa realizzerà soltanto le attività che risultino appropriate, rispetto alle proprie specifiche esigenze e/o allo "stato" di conoscenza e gestione del proprio patrimonio. In concreto, ci saranno enti pubblici che hanno già effettuato il censimento e che decideranno di avviare soltanto la seconda o la terza fase del processo. Analogamente, ci saranno enti pubblici che non hanno conoscenza completa del proprio patrimonio immobiliare e di terre e decideranno di dare attuazione solo alla fase 1, oppure daranno attuazione a tale fase avendo deciso di avviare e attuare un piano di valorizzazione (fase 2 e/o fase 3).

Quanto precede evidenzia che il censimento del patrimonio pubblico è da considerarsi comunque come il primo passo per il Comune che intenda procedere a riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e di terre, oppure abbia l'obiettivo minimo di acquisire un quadro conoscitivo completo del proprio patrimonio.

In materia di patrimonio immobiliare occorre infatti ricordare che:

- alla base della garanzia di qualità, trasparenza e reddito dei portafogli immobiliari vi è un solo strumento: la conoscenza;
- il censimento del patrimonio pubblico rimane la prima garanzia per l'esatta definizione di strategie perseguibili e attuabili;
- qualunque politica di gestione e valorizzazione di beni pubblici deve avere alla base una perfetta conoscenza del patrimonio.

Il censimento può riguardare tutti i beni dell'ente o solo alcuni di essi e, in entrambi i casi, il Comune può effettuare le attività di censimento tramite i propri uffici tecnici, ovvero nei casi in cui ciò non sia possibile, mediante affidamento di incarico esterno.

L'attività di censimento del patrimonio immobiliare è mirata, in generale, alla costituzione di un "fascicolo" per ciascun cespite e presuppone una serie di attività, che possono convenzionalmente essere ordinate in **4 sotto - fasi**, di cui solo la prima è essenziale alla conoscenza dei dati "identificativi" del bene, le ultime tre sono "eventuali" e dipendono dalla scelta dell'amministrazione pubblica:

1. Ricognizione, identificazione catastale, rilievo e restituzione "grafica" degli immobili (unità immobiliari urbane e particelle), consistente nell'identificazione dei beni e nei rilievi documentali e non;
2. *Eventuale* regolarizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, manutentivo, locativo, ecc…;
3. *Eventuale* stima del singolo cespite e predisposizione di una relazione descrittiva della sua consistenza e funzionalità;
4. *Eventuale* realizzazione di un Sistema Informativo Geografico (*GIS- Geographical Information System*) relativo ai beni del patrimonio immobiliare (su adeguato supporto informatico).

I dati "sistematizzati" attraverso le attività previste nelle predette sotto-fasi rappresentano l'elemento base per avviare procedure per la gestione e/o la valorizzazione dei beni, direttamente attraverso gestione diretta e/o operazioni di valorizzazione (ad es., concessione di valorizzazione), oppure per il tramite di una Banca della Terra[1].

Nel merito può risultare utile avvalersi dei servizi cartografici offerti dall'Agenzia delle Entrate[2].

Sotto-fase 1. Ricognizione, identificazione catastale, rilievo e restituzione "grafica" degli immobili (unità immobiliari urbane e particelle)

Le attività della sotto-fase 1 "Ricognizione, rilievo e restituzione grafica" della macro-fase "Censimento" del patrimonio immobiliare sono mirate, in generale, alla costituzione di un "fascicolo" per ciascun cespite, unità immobiliare o terreno.

L'acquisizione degli elementi identificativi del bene presuppone, a seconda del caso, attività di rilievo di tipo documentale, normativo, geometrico (e/o architettonico) e fotografico. Tra i rilievi di tipo geometrico, ad esempio, quelli mirati a rappresentare graficamente la collocazione dei beni nel contesto urbanistico e la consistenza dei medesimi (ivi incluse planimetrie, sezioni, prospetti, assonometrie, prospettive). Rientrano invece nei rilievi fotografici quei rilievi finalizzati alla raccolta di materiale fotografico (digitale) concernente le caratteristiche e lo stato di conservazione dei beni (o degli impianti). Tra i rilievi di tipo normativo e documentale rientrano infine quei rilievi finalizzati alla verifica circa la situazione giuridica dei beni, l'adeguamento o meno dei beni alla normativa vigente e la situazione tecnico-amministrativa.

---

1 Per una descrizione dettagliata dello strumento "Banca della Terra", si vedano il capitolo 2, parte prima e la parte seconda del presente *Vademecum*.

2 https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/Consultazione+cartografia+catastale/?page=schedefabbricatieterreni

Da notare che l'Agenzia delle entrate ha attivato e gestisce il "Portale per i Comuni"[3] che è un canale telematico per lo scambio di dati catastali tra l'Agenzia e i Comuni che ne facciano richiesta per fini istituzionali, limitatamente ai rispettivi territori di competenza. Attualmente tutti i Comuni, esclusi i Comuni del Trentino Alto Adige appartenenti al "Catasto Tavolare", hanno già attivato il Portale per i Comuni, nominando per la gestione del servizio un proprio Responsabile del servizio.

a) *Scheda di Identificazione del bene*

L'attività di identificazione dei beni, relativa sia alle unità immobiliari urbane che ai terreni, è il primo passo per censire il proprio patrimonio immobiliare. Tale attività presuppone l'acquisizione delle informazioni necessarie per l'individuazione, la localizzazione e la caratterizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.
Ai fini dell'identificazione del singolo cespite (unità immobiliare o terreno) occorre predisporre una scheda che ne evidenzi i dati identificativi

i. identificativi catastali (le unità immobiliari, con le relative pertinenze e dotazioni; le particelle catastali);
ii. descrizione generale del bene (anche con rilievi fotografici);
iii. ubicazione e accessibilità (disponibilità di approvvigionamento idrico; presenza di strade di acceso, carrabili e/o trattorabili);
iv. descrizione della zona di riferimento: contesto territoriale (zone rurale, area protetta, ente parco) e contesto urbanistico (strumento urbanistico vigente);
v. consistenza: superfici e volumetria (per le unità immobiliari urbane);
vi. la destinazione d'uso attuale (terreno agricolo, terreno edificabile, immobile residenziale, ecc….)
vii. gli stati d'uso (libero, locato, affittato, concesso in comodato d'uso, ecc.);
viii. i vincoli/pesi giuridici gravanti sul bene (usi civici, utenze, servitù, eventuali liti pendenti, ecc.).

b) *Rilievi documentali, normativi, geometrici e/o architettonici e fotografici*

Queste attività presuppongono il rilievo, la classificazione e l'archiviazione di documenti e dati relativi all'inquadramento giuridico e tecnico-amministrativo dei beni (unità immobiliari urbane e terreni).

b1) *Informazioni tecniche e situazione giuridica* (attività di rilievo di tipo normativo, documentale, geometrico o architettonico, fotografico)

i. atto di provenienza e altri documenti connessi con la titolarità del diritto reale, con eventuali limitazioni ad esso (usi civici, servitù, presenza di iscrizioni ipotecarie sul bene, enfiteusi, altri vincoli giuridici, ecc…);
ii. atti relativi alla regolarità edilizia (es., richieste di concessione e concessioni in sanato-

3 https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/portale+per+i+comuni/scheda+info+portale+dei+comuni: i servizi del Portale sono forniti attraverso la piattaforma tecnologica Sister, che mette a disposizione degli enti convenzionati le funzioni di prelievo e trasmissione dati nell'apposita sezione "Servizi per i Comuni".

ria; licenza di costruzione/concessione edilizia o altro titolo in base al quale l'immobile è stato costruito; elaborati relativi ai condoni edilizi anche con specifico riferimento alla normativa antisismica vigente);

iii. superfici: superficie lorda; per i terreni, la superficie agricola utilizzata (SAU), ossia la superficie destinata alla produzione agricola; per le unità immobiliari, la superficie commerciale.

b2) *Documentazione relativa alla conduzione del bene, ossia documenti connessi ai titoli di conduzione e/o ad altri eventuali rapporti contrattuali per l'utilizzo del bene*[4]

i. contratti di locazione,
ii. contratti di affitto,
iii. concessioni,
iv. comodato gratuito,
v. azioni verso l'occupante per morosità,
vi. finita locazione/affitto,
vii. ogni altro documento connesso con lo stato locativo oppure con altro titolo di conduzione del bene.

b3) *Documentazione relativa alla situazione urbanistica e alla situazione catastale*

i. stralcio dello strumento urbanistico vigente con evidenza delle destinazioni funzionali ammissibili nella zona di riferimento;
ii. piano di assetto idrogeologico;
iii. certificato di destinazione urbanistica[5];
iv. certificazioni catastali, con situazione catastale aggiornata con la destinazione dell'immobile o del terreno;
v. planimetrie catastali e altri elaborati planimetrici (architettonici);
vi. note di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
vii. altri elaborati relativi alla regolarità urbanistica.

b4) *Informazioni relative allo stato di fatto e allo stato manutentivo del bene* (attività di tipo documentale, agronomico, geometrico o architettonico, fotografico)

Per le terre:

i. rilevazioni agronomiche[6], acquisendo i dati e le informazioni necessari alla ricostruzione delle caratteristiche agronomiche del terreno censito e del quadro conoscitivo dello spazio aperto in cui ricade.

---

4 Da notare che, all'esito di questo tipo di verifiche, potrebbero emergere situazioni di occupazione o di possesso senza titolo.

5 Il certificato di destinazione urbanistica è un documento riguardante terreni censiti al Catasto (Terreni) o aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto (Urbano), con superficie maggiore od uguale a mq. 5.000 e riporta: la destinazione urbanistica; i parametri urbanistici - indice di fabbricabilità; gli indici e i vincoli di varia natura come dissesto, inondabilità, ecc….

6 Per i riferimenti alle rilevazioni agronomiche, si veda il capitolo 2 della parte prima.

Per le unità immobiliari urbane:

i. contratti di gestione e manutenzione dei cespiti,
ii. sistemi di sicurezza;
iii. impianto idrico-sanitario;
iv. impianto termico e impianto di condizionamento;
v. impianto elettrico;
vi. reti e impianti elettronici;
vii. impianti di sollevamento (ascensori e montacarichi);
viii. sistemi antincendio.

Sotto-fase 2. Regolarizzazione dei beni (eventuale)

Nell'ambito dell'acquisizione delle informazioni evidenziate nella attività di "ricognizione" emergeranno alcuni beni in relazione ai quali l'Amministrazione dovrà effettuare ulteriori attività connesse all'adeguamento, all'aggiornamento ed alla regolarizzazione dei beni medesimi (o della relativa documentazione).

A mero titolo esemplificativo, accade sovente che i rilievi effettuati sul patrimonio evidenzino, in relazione a taluni cespiti, la necessità di un aggiornamento degli archivi catastali (catasto terreni e catasto fabbricati), con la produzione delle dichiarazioni necessarie per la regolarizzazione catastale degli immobili. Ad es. l'assenza di accatastamento (o di un accatastamento corretto) pregiudica il rilascio del certificato di agibilità
Tale attività presuppone normalmente:

a) il riscontro della documentazione acquisita con i dati ipocatastali;
b) il rilievo e l'individuazione delle difformità catastali;
c) la predisposizione e presentazione delle dichiarazioni di aggiornamento catastale (redatte con i *software* Pregeo e/o Docfa[7]);
d) un sopralluogo per gli accertamenti di conformità documentale;
e) alcune verifiche tecniche e rilievi specifici.

---

7 **Pregeo** è il *software* per il trattamento automatizzato degli atti di aggiornamento del Catasto terreni. Ogni cambiamento nello stato di terreni, avvenuto per edificazione, ampliamento, demolizione, anche parziale, di unità immobiliari, o per frazionamento di una particella di terreno, di norma ai fini di un passaggio di proprietà, deve essere dichiarato in Catasto. La dichiarazione, a carico degli intestatari dell'immobile, avviene con la presentazione all'Agenzia di un atto di aggiornamento predisposto da un professionista tecnico abilitato (architetto, ingegnere, dottore agronomo e forestale, geometra, perito edile, perito agrario e agrotecnico).
I professionisti possono utilizzare il *software* Pregeo (PREtrattamento atti GEOmetrici) per compilare l'atto di aggiornamento catastale che può essere costituito da: tipo frazionamento, tipo mappale, tipo frazionamento e tipo mappale, tipo particellare. Dal 1 giugno 2015 è obbligatorio l'uso delle procedure telematiche per la trasmissione degli atti tecnici di aggiornamento catastale (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'11 marzo 2015, prot. n. 2015/35112). I professionisti devono presentare il documento per via telematica tramite la piattaforma Sister, che prevede l'abilitazione al servizio presentazione documenti.

Docfa è un *software* realizzato dall'Agenzia delle Entrate, utilizzato dai professionisti per la compilazione delle denunce di accatastamento e variazione relative ad unità immobiliari urbane. Nel linguaggio comune, per Docfa si intende l'insieme dei documenti predisposti e presentati al catasto di competenza. Una pratica Docfa è composta da un documento analitico, che contiene i dati tecnici e descrittivi delle unità immobiliari denunciate, e una serie di documenti grafici (planimetrie catastali) che sono la rappresentazione delle stesse unità.

La regolarizzazione del patrimonio può inoltre richiedere anche altri tipi di adempimenti, in tutti i casi in cui l'analisi della documentazione acquisita ed i rilevi effettuati evidenzino delle non conformità urbanistiche, locative o manutentive. A tal fine viene normalmente predisposto, ad esito delle attività di censimento, un rapporto che evidenzia tutte le attività necessarie per regolarizzare il cespite anche da tali punti di vista.

Ad esempio, dal punto di vista edilizio/urbanistico, una volta acquisita la documentazione (ad es., licenze, concessioni, eventuali sanatorie[8] a suo tempo richieste, ecc.), sarà necessario predisporre le pratiche per la regolarizzazione di quei beni in relazione ai quali siano state rilevate delle "difformità" (es., beni da condonare).

Sotto-fase 3. Stima del singolo cespite e predisposizione di una relazione descrittiva della consistenza e funzionalità dei singoli beni (eventuale)

A valle delle attività di ricognizione e regolarizzazione che precedono, ove funzionale alle esigenze dell'Ente, si procede alla valutazione dei cespiti con il metodo ritenuto più opportuno anche in relazione alla destinazione d'uso del bene medesimo ed alle finalità per le quali si intenda procedere alla valutazione.
In proposito si evidenzia infatti che l'attività di stima dei singoli cespiti si realizza nel caso in cui il Comune intenda:
a) censire il proprio patrimonio immobiliare, prevedendo di valorizzarlo;
b) procedere alla dismissione dei beni.

Anzi, nel caso in cui il Comune ad esito del censimento intenda valorizzare il proprio patrimonio o parte di esso, appare ragionevole ritenere che l'attività estimativa possa essere effettuata anche in un momento successivo, ovvero, ad esito dell'individuazione dei piani di valorizzazione nella macro-fase 2[9] consistente nell'analisi del portafoglio immobiliare finalizzata all'individuazione delle gestioni e/o valorizzazioni da attuare.

In ogni caso le valutazioni possono essere effettuate sia da valutatori interni all'Amministrazione (uffici comunali del demanio), che da professionisti indipendenti esterni. Sovente, affinché le valutazioni interne siano sufficientemente affidabili, i valutatori si avvalgono di una competenza, ancorché minima, esterna. In quest'ottica, in relazione a patrimoni valutati internamente, accade che:
1. un numero selezionato di valutazioni esterne iniziali sia stato preso come fondamento per le successive valutazioni interne;
2. sia stato commissionato a valutatori esterni l'esame delle ipotesi effettuate dai valutatori interni relativamente a canoni di locazione e/o di affitto di mercato, rendimenti , livelli dei valori di mercato e metodi di valutazione utilizzati;
3. un valutatore esterno abbia analizzato il modello di valutazione interno dell'Ente ed abbia preventivamente determinato un quadro di riferimento, sotto forma di intervallo di valori per le principali informazioni utilizzate.

---

8 Per le attività connesse alla sanatoria di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47 (e successive) si rinvia al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.

9 Per la descrizione sintetica della macrofase 2, vedi il capitolo 3, parte prima del presente *Vademecum*.

La valutazione di un bene può essere effettuata secondo criteri e procedimenti di valutazione molteplici e ciascun criterio e procedimento può portare ad una diversa misura del valore. La scelta del criterio di stima e la definizione del relativo procedimento rappresentano quindi una fase critica della valutazione ed è pertanto fondamentale fissare in maniera chiara le modalità con cui tali decisioni devono essere prese dall'estimatore. Il criterio di stima ammette diversi metodi, ovvero diversi procedimenti di stima. In argomento riportiamo di seguito alcuni tra i principali criteri di stima:

a) metodo comparativo: criterio che si basa essenzialmente su (i). la rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; (ii). l'individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; (iii). la rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; (iv). la stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; (v). la determinazione del valore di stima.
b) metodo di capitalizzazione del reddito denominato anche stima reddituale o metodo finanziario: criterio che si fonda essenzialmente sulla capitalizzatone del reddito di un bene;
c) metodo del costo: criterio incentrato sul costo di produzione inteso come la somma delle spese, che sosterrebbe l'imprenditore astratto per produrre un analogo bene;
d) costo di surrogazione: criterio che si basa sulla determinazione delle spese ipoteticamente necessarie per sostituire il bene oggetto di valutazione con un altro o con altri idonei per lo svolgimento delle stesse funzioni;
e) valore di trasformazione: criterio applicabile a beni suscettibili di trasformazione, sulla scorta del quale il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione ed il costo connesso alla trasformazione stessa;
f) valore complementare: criterio applicabile quando tra più beni o parti dello stesso bene esiste una complementarità d'uso o produttiva - la quale fa sì che il valore di mercato del complesso dei beni risulti maggiore della somma dei valori di mercato dei beni presi singolarmente - sulla scorta del quale il bene viene valutato come differenza tra il valore di mercato dell'intero complesso di beni ed il valore di mercato della parte residua.

Per i terreni a destinazione agricolo/boschiva un metodo ricorrente è quello che adotta un criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

In alcuni casi, infine, al perito può essere richiesta la mera quantificazione del valore, intesa come individuazione del numero corrispondente al valore del bene. Nella pratica, tuttavia, ciò avviene di rado. Molto più frequentemente, la stima viene svolta in contraddittorio e, di conseguenza, diviene necessario spiegare, argomentare e documentare nella forma più esaustiva possibile il risultato della valutazione. Tale spiegazione sarà normalmente contenuta in una relazione di stima la quale dovrà evidenziare i dati (di fatto e ipotetici) utilizzati nonché i procedimenti logico-matematici utilizzati nella stima, al fine di consentire al committente un puntuale controllo critico di ogni fase del procedimento valutativo. Normalmente, uno schema generale di relazione di stima, comprenderà:

a) il quesito di stima; b) la descrizione dei beni oggetto di stima; c) i rapporti economico - giuridici fra cose, fatti e persone; d) i criteri ed i procedimenti di stima; e) la quantificazione dei dati elementari; f) le operazioni di calcolo; g) la sintesi.

In materia di stime occorre infine evidenziare l'importanza dell'autorevolezza del soggetto estimatore. Poiché infatti l'attività professionale che tale soggetto è chiamato a svolgere implica la formulazione di giudizi di tipo soggettivo, destinati ad incidere su interessi economici di una pluralità di soggetti, le competenze tecniche e la comprovata esperienza non sono gli unici requisiti richiesti ad un buon valutatore. Per ottenere una valutazione affidabile occorrerà individuare un estimatore autorevole, reputato e dalle riconosciute qualità morali e professionali. Indipendenza di giudizio e correttezza professionale rappresentano per il profilo del valutatore dei requisiti fondamentali.

Tutto quanto fin qui descritto, vale in linea generale.

Per quanto riguarda invece la stima dei terreni, intesa *non come valore di vendita dello stesso*, ma come calcolo dell'eventuale canone di locazione, di affitto o di concessione verso un terzo, laddove si tratti di beni da inserire in Banche della terra[10], con lo scopo prioritario di concederli in uso a soggetti che avviino una attività di impresa, la Banca della Terra stessa può indicare **criteri/valori di stima semplificati**.

La Banca, ad esempio, potrà fare riferimento a valori generali che valgono per terreni più o meno ampi, quale il valore OMI - Osservatorio del mercato immobiliare (per i fabbricati) e il VAM - Valore agricolo medio (per i terreni) determinato annualmente dalle commissioni provinciali espropri in base al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentali in materia di espropriazione per pubblica utilità). In alcuni casi di Banche regionali della terra, per esempio, è stata fissata una "forchetta" per il canone dei terreni abbandonati (esclusi i fabbricati), stabilendo che il canone da corrispondere annualmente al proprietario deve oscillare tra una percentuale minima e una massima del VAM.

Valori di stima generali e particolarmente pertinenti per i terreni sono anche quelli ricavabili dalla Indagine annuale sul mercato fondiario del CREA-PB del Ministero delle politiche agricole, i cui principali risultati vengono pubblicati in un capitolo dell' "Annuario dell'agricoltura italiana". L'indagine consente di fornire una sintesi dettagliata dell'andamento generale del mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e indici su base regionale. L'indagine consente di identificare, oltre ai valori fondiari medi, ovvero le informazioni sui prezzi della terra, riportati nella "Banca dati dei valori fondiari", i prezzi per alcuni tipi di fondi rustici, espressi in termini di valori minimi e massimi registrabili durante l'anno di indagine nel mercato locale [11].

---

10 Per le banche della terra, vedi infra cap. 2, parte prima e cap.3 parte seconda.

11 Fonte: http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiario: all'Indagine partecipano le postazioni regionali del CREA-PB, coordinate da Andrea Povellato della postazione regionale per il Veneto. I valori così ottenuti sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario. I referenti regionali dell'indagine rilevano i prezzi medi della terra e analizzano l'evoluzione in atto nel mercato fondiario nella regione di propria competenza.
La Banca Dati dei Valori Fondiari è consultabile in http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondiario/banca-dati e riporta (con aggiornamenti annuali) la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per

Infine, è necessaria una verifica a monte delle reali potenzialità agronomiche e imprenditoriali del terreno considerato e della zona di riferimento. Ad es., non è sicuramente attrattivo un appezzamento di 5000 mq situati a centinaia di metri di distanza dalla strada, senza acqua, in pendenza, completamente abbandonato e circondato da boschi. A tale proposito, per non disperdere le forze in procedure di valorizzazione "non mirate", i Comuni dovrebbero concentrarsi prioritariamente su aree "vocate" all'agricoltura che abbiano superfici minime plausibili e in presenza di fabbricati rurali (ad esempio, vecchie aziende agricole pubbliche ormai dismesse); un'attività agricola, salvo casi particolari, necessita infatti normalmente di fabbricati (sicuramente un magazzino per gli attrezzi). Al tal fine, sarebbe importante per i Comuni avere anche un'indicazione di superficie minima accorpata, realmente utile a fini aziendali (1, 5, 10 ettari accorpati), laddove invece spesso i terreni sono suddivisi in decine di particelle catastali (si tratta de fenomeno della frammentazione della proprietà fondiaria).

Sotto-fase 4. Realizzazione di un Sistema Informativo Geografico (GIS - Geographical Information System) relativo al patrimonio immobiliare

Una delle principali sfide tecnologiche ed organizzative che oggi la Pubblica Amministrazione italiana fronteggia è quella della riprogettazione dei sistemi informativi dei propri Enti, perseguendo l'obiettivo di realizzare una crescente integrazione logica ed architetturale tra i diversi moduli che, tradizionalmente, sono stati attuati secondo una logica "ad isole", cioè a supporto di specifici fabbisogni relativi a singoli uffici, aree e settori dell'Ente ma in assenza di un disegno complessivo dei flussi informativi.

In questo contesto si inserisce la realizzazione di un **Sistema Informativo Geografico** (**GIS** - *Geographical Information System*) relativo al patrimonio immobiliare dell'Amministrazione.

L'obiettivo è quello di dotarsi di un "fascicolo immobiliare in formato elettronico" gestito e alimentato con il sistema informatico GIS che sostituisca integralmente la gestione cartacea del patrimonio e che, mediante una costante attività di aggiornamento effettuata dall'Ente, consenta al medesimo la conoscenza e il controllo permanente del proprio patrimonio immobiliare e di terre. Il Comune deve mirare alla costruzione con i suddetti fascicoli di una "banca dati comunale dei beni immobiliari", contenente tutti i dati e le informazioni necessarie sul cespite che vada ad alimentare il GIS.

---

zona altimetrica. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie: A) Seminativi; B) Prati e pascoli; C) Frutteti e agrumeti; D) Oliveti; F) Vigneti. L'elenco di valori medi riportati nella banca dati non sempre riesce a rendere conto della composita articolazione che si registra nei mercati locali. Si ricorda inoltre che tali valori si riferiscono a terreni e/o intere aziende per i quali è stata registrata una significativa attività di compravendita o di affitto. Quindi è probabile che le tipologie di terreni marginali siano meno rappresentate, in quanto normalmente sono oggetto di attività di transazione molto modeste. Tali valori sono inseriti come di consueto nell'Appendice dell'*Annuario dell'agricoltura italiana* (http://antares.crea.gov.it:8080/web/pb/annuario) e consentono di evidenziare ulteriormente il grado di variabilità dei valori fondiari. Le tabelle sono disponibili nelle pagine dedicate a *"Esempi di valori fondiari e i canoni di affitto"*.
La metodologia di rilevazione dei valori fondiari e dei canoni d'affitto è illustrata nel volume dal titolo "Il mercato fondiario in Italia" a cura di A. Povellato (http://antares.crea.gov.it:8080/documents/10179/187749/Mercato%20fondiario%201997.pdf)

Si tratta di dati a cui i soggetti interessati (sia i diversi uffici dell'Amministrazione, sia cittadini e imprese) dovranno essere in grado di accedere per acquisire tutte le informazioni utili in relazione ad ogni singolo cespite. Il GIS dovrà infatti funzionare anche da **SIT - Sistema Informativo Territoriale:** laddove il GIS indica la componente informatica del sistema informativo, composto da una serie di strumenti *software* per acquisire, memorizzare, estrarre, trasformare, visualizzare e rappresentare (ad es. con cartografie tematiche) i dati "spaziali" del territorio; il SIT è invece il sistema di analisi, statistica e pianificazione, con la funzione di strumento per diffondere, organizzare e comunicare informazioni tra diversi soggetti.

GIS (e SIT) sono dunque i sistemi informatici geografici studiati appositamente per la "gestione del territorio", al fine di fornire supporti adeguati ai processi gestionali e di pianificazione.

Certamente sono strumenti e sistemi complessi che richiedono conoscenze specifiche ed una professionalità mirata. Data tale complessità, molto probabilmente, a parere di chi scrive, è consigliabile che il GIS venga gestito in forma associata da due o più Comuni.

A questo proposito, si segnala che nelle diverse esperienze regionali di Banca della terra[12], le Regioni hanno attivato portali dedicati in cui ogni Comune può far confluire le informazioni di georeferenziazione catastale e tutti gli altri atti relativi alla valorizzazione delle terre ricadenti nel proprio territorio.

In ogni caso, indipendentemente dalla tipologia di "sistema informatico" attivato, il governo informatico dei beni è necessario ad una efficiente gestione degli stessi, consente un costante monitoraggio del portafoglio ed anche, eventualmente, la creazione di insiemi di beni con caratteristiche simili (c.d. cluster) finalizzata alla razionalizzazione ed al miglior utilizzo dei medesimi. Consente, cioè, di procedere ad una segmentazione del proprio patrimonio, individuando una rete di beni ad alto potenziale di valorizzazione.

Pertanto, a valle delle attività fin qui descritte di ricognizione del patrimonio e in funzione propedeutica alla alimentazione del GIS-SIT, il Comune deve costituire "una banca dati informativa" che sia capace di rispondere ad esigenze di natura tecnica, amministrativa e contabile, per essere in grado di conoscere in modo analitico e preciso la consistenza aggiornata del proprio patrimonio immobiliare.

Il possesso di dati e informazioni aggiornate sul proprio patrimonio immobiliare rappresenta imprescindibilmente il punto di partenza di ogni successiva possibile strategia di valorizzazione, dismissione, ampliamento del patrimonio comunale e la base per qualunque attività di programmazione in materia.

12 Vedi capitolo 3, parte seconda del presente Vademecum.

SCHEMA - CENSIMENTO E REGOLARIZZAZIONE

CENSIMENTO IMMOBILI (unità immobiliari urbane e terreni)

Caratteristiche generali e ubicazione

a) Identificazione catastale (Ufficio, Comune, Sezione catastale, Sezione amministrativa, Foglio di mappa, mappale; Subalterno);
b) Descrizione generale del bene (anche con rilievi fotografici);
c) Localizzazione, posizione e accessibilità (es., presenza di strade di acceso, carrabili e/o trattorabili);
d) Destinazione attuale d'uso e stato di manutenzione;
e) Descrizione generale del contesto territoriale/urbanistico di riferimento e dei servizi della zona (disponibilità di approvvigionamento idrico);
f) Architettura e schema distributivo (solo per le unità immobiliari a destinazione urbana).

Consistenza

a) Superficie terreno;
b) Superfici lorde per destinazioni d'uso;
c) Superficie agricola utilizzata - SAU (per i terreni);
d) Superfici commerciali in uso (per le unità immobiliari a destinazione urbana);
e) Volumetrie ed età (costruzione e ristrutturazione) delle unità immobiliari urbane;
f) Volumi edificabili.

Destinazione d'uso

a) Terreni agricoli;
b) Terreni boschivi;
c) Terreni edificabili;
d) Fabbricato rurale;
e) Vincoli ad uso civico;
f) Altri vincoli giuridici (es., servitù);
g) Uso commerciale;
h) Depositi e Magazzini;
i) Parcheggi;
l) Servizi (scuole, strutture sanitarie e assistenziali);
m) Uso residenziale;
n) Terziario/uso uffici.

Descrizione tecnico-amministrativa

a) Documentazione amministrativa;
b) Documentazione edilizia (concessioni, licenze);
c) Descrizione strutturale;
d) Descrizione impiantistica;
e) Caratteristiche agronomiche dei terreni (analisi).

Descrizione urbanistica
a) Strumenti urbanistici vigenti;
b) Destinazioni ammissibili;
c) Superficie ricadente in zone rurali, aree protette, riserve naturali, enti parco;
d) Piano di assetto idrogeologico.

Stato dei titoli di conduzione
a) Numero e qualità dei conduttori;
b) Struttura e durata dei contratti;
c) Facoltà e condizioni di recesso;
d) Clausole contrattuali generali e/o particolari;
e) Congruità dei canoni (eventuale).

Stato manutentivo
a) Condizioni d'uso;
b) Costi di gestione;
c) Costi di manutenzione ordinaria;
d) Investimenti futuri in manutenzione straordinaria.

Problematiche ambientali di contesto
a) Rilevazioni agronomiche sullo spazio aperto (eventuale);
b) Piano di caratterizzazione ambientale *ex* D.Lgs 152/2006[13] ed eventuali costi di bonifica (eventuale).

REGOLARIZZAZIONE (eventuale)

1. Acquisizione della documentazione ipocatastale (visure, planimetrie ed elaborati planimetrici);
2. Riscontro stato attuale dell'immobile con dati ipocatastali/evidenziazione delle difformità;
3. Sopralluogo generale dell'immobile per gli accertamenti di conformità documentale;
4. Verifiche tecniche e rilievi (anche fotografici);
5. Predisposizione e presentazione delle dichiarazioni di aggiornamento catastale;
6. Regolarizzazione *ex post* delle unità immobiliari urbane da condonare.

13 Insieme di attività che permettono di ricostruire i fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere le informazioni necessarie per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

CAPITOLO 2.

IL CENSIMENTO DI IMMOBILI E DI TERRE PUBBLICHE IN STATO DI ABBANDONO (*FOCUS* TERRE PUBBLICHE ABBANDONATE)

Il presente capitolo contiene un rapido excursus delle esperienze di Banca della terra istituite e/o attivate nel panorama nazionale. La normativa, l'oggetto e il funzionamento di ognuna delle Banche della terra citate in questo capitolo sono descritti dettagliatamente nella parte seconda del presente Vademecum.

Da notare che ogni Banca della terra ha un funzionamento specifico per quanto riguarda ad es., la durata dello stato di abbandono [terreni abbandonati/incolti da 2-3 anni sono l'oggetto della maggior parte delle Banche regionali della terra; terreni abbandonati/incolti da almeno 10 anni è l'oggetto della Banca della Terra ex art. 3 DL Mezzogiorno]; ma anche, per quanto riguarda l'inserimento dei terreni privati nella Banca [alcune Banche regionali assegnano ai Comuni anche il compito di censire terreni privati abbandonati/incolti presenti nel proprio territorio; altre, ne prevedono l'inserimento nell'elenco su istanza del proprietario privato che voglia mettere il proprio terreno a disposizione di terzi per la sua rimessa in coltura; infine, la Banca della Terra ex art. 3 DL Mezzogiorno prevede che il Comune faccia da "facilitatore" dell'incontro tra proprietario privato e soggetto terzo interessato alla gestione del terreno, eventualmente anche su segnalazione dello stesso terzo interessato].

Gli interventi legislativi dell'ultimo decennio[1] a favore della ricomposizione e della mobilità fondiaria hanno parzialmente spostato l'attenzione dal campo delle agevolazioni tributarie e creditizie a nuovi strumenti di "politica fondiaria" che hanno riportato l'attenzione sul tema del censimento delle terre pubbliche abbandonate, avendo come obiettivo, la "mobilizzazione" di beni fondiari, sia pubblici che privati, attraverso la messa in vendita o la locazione/affitto/concessione in uso di terreni appartenenti ad enti pubblici[2].

Tra i nuovi strumenti, si annoverano le c.d. Banche della terra (BdT), attivate a livello nazionale e regionale, che mirano -prevalentemente attraverso la concessione in uso/locazione/affitto del terreno- al "recupero" delle terre abbandonate e non utilizzate, non solo per contenere il degrado ambientale, ma anche per promuovere la realizzazione e la tutela degli interessi sociali, economici e ambientali delle comunità rurali di riferimento del territorio.

A livello nazionale, nel 2016 è stata istituita la "Banca nazionale delle Terre Agricole"[3] gestita da ISMEA che ha dato avvio a un processo di privatizzazione di terre pubbliche attraverso la vendita.

In realtà, in precedenza, la prima amministrazione pubblica in Europa a dotarsi di una normativa specifica in materia è stata la Regione Toscana, che istitutiva la Banca delle terre toscane con legge regionale n.80/2012. In seguito, istituivano una BdT regionale anche la Campania nel 2013 e altre sette regioni nel 2014 (Veneto, Lombardia, Liguria, Umbria, Molise, Puglia e Sicilia); a queste, si sono aggiunte nel 2015 Abruzzo, Marche e Provincia di Trento e nel 2016 la Basilicata e il Lazio. Infine, nel 2017 la Regione Calabria ha previsto la pubblicazione annuale di elenchi di terreni di proprietà regionale idonei per l'assegnazione a giovani agricoltori (anche in forma associata) e a cooperative sociali[4].

---

1 *Andrea Povellato, Francesco Vanni "Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni fondiarie" in Agriregionieuropa anno 13 n°49, Giugno 2017*: con la legge finanziaria del 2000, per la prima volta si specificava che la vendita di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato si applicava anche ai beni suscettibili di utilizzazione agricola, a quattro anni dall'approvazione della legge n. 662/96 che aveva avviato il processo di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato. L'intervento doveva riguardare soltanto gli immobili destinati alla coltivazione, quindi erano esclusi gli usi civici non agricoli, i boschi, i demani, compresi quelli marittimi e quelli finalizzati allo svolgimento, da parte di aziende demaniali, di programmi di biodiversità animale e vegetale, le aree interne alle città e quelle in possesso o in gestione alle università agrarie. La vendita era prevista per lotti minimi di 10 ettari o comunque tali da assicurare la piena vitalità aziendale e doveva essere effettuata preferibilmente ad imprenditori agricoli, con priorità ai giovani imprenditori con età inferiore ai quarant'anni (vedi)

2 Tra i riferimenti normativi rilevanti per i contratti di affitto, Decreto Lgs. 228/2001 "Legge di orientamento e modernizzazione del settore agricolo" (in particolare, si vedano le norme sui contratti di affitto/concessione dei fondi rustici di proprietà pubblica). Rilevante per il censimento di abbandonate o incolte, Decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 "Testo unico in materia di foreste e filiere forestali".

3 L'art. 16 della legge 28 luglio 2016, n. 154 ha istituito, presso l'ISMEA (Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare), la "Banca delle terre agricole", con la finalità di costituire un inventario completo della domanda e dell'offerta dei terreni agricoli che si rendono disponibili anche a seguito di abbandono dell'attività produttiva e di prepensionamenti. La Banca può essere alimentata con i terreni derivanti dalle operazioni fondiarie realizzate da ISMEA, con i terreni appartenenti a Regioni, Province Autonome o altri soggetti pubblici, anche non territoriali, interessati a vendere, per il tramite della Banca, i propri terreni, previa sottoscrizione di specifici accordi con l'Istituto. L'alimentazione/aggiornamento della Banca avviene con cadenza semestrale.
Per approfondimenti sulla Banca delle Terre agricole gestita da ISMEA, vedi capitolo 2, parte seconda.

4 Per approfondimenti sulle BdT regionali, si veda capitolo 3, parte seconda "Il Quadro delle Banche regionali della terra". In alcune delle Regioni che non hanno istituito Banche della terra, come Piemonte e Sardegna, sono state attivate altre

Le Banche regionali della terra hanno fra l'altro l'obiettivo di valorizzazione del patrimonio agricolo e forestale, con particolare riguardo ai terreni abbandonati, incolti o insufficientemente coltivati; i terreni sono inseriti in Banca della terra per essere affidati in concessione a soggetti privati (non è prevista la vendita, con l'eccezione della BdT Liguria), con particolari premialità legate all'età del richiedente, e/o allo specifico piano di sviluppo aziendale presentato, alla presenza di finalità sociali, ecc….

Da ultimo con il DL n.91/2017, c.d. "Decreto Mezzogiorno II°", convertito con legge n.123/2017 è stata istituita a livello nazionale la "Banca delle terre abbandonate o incolte".

La misura "Banca delle terre abbandonate o incolte" *ex* art 3 del citato decreto legge prevede che i Comuni delle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia identifichino i terreni e le aree edificate ad uso industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo e le relative unità immobiliari, di cui sono titolari e che risultino in stato di abbandono da lungo tempo: questi terreni, a seguito di avviso pubblico, possono essere assegnati in concessione, per un periodo non superiore a nove anni (rinnovabili una sola volta), sulla base di un progetto di valorizzazione presentato da giovani tra 18 e 40 anni. Un meccanismo di valorizzazione analogo riguarda anche i beni immobili privati che, a determinate condizioni e previo consenso del legittimo proprietario, possono essere inseriti in "Banca delle terre" sulla base di un progetto di valorizzazione e della corresponsione di un canone di affitto. Per il finanziamento di tutti questi progetti di valorizzazione, i giovani che possiedano determinati requisiti potranno accedere anche alla misura "Resto al Sud" oppure agli incentivi dedicati al settore agricolo[5].

E' intuitivo che anche per la partecipazione/attivazione di questi nuovi strumenti, il censimento delle terre è la prima e necessaria attività da realizzare a cura dell'ente pubblico.

Qualora poi tale attività riguardi terre e immobili in stato di abbandono, come nel caso delle Banche della terra, essa presenta profili specifici di complessità e introduce alcuni elementi di criticità.

---

iniziative per promuovere l'interazione fra i proprietari di terreni incolti o abbandonati e giovani agricoltori.
La Regione Piemonte, con una legge regionale del 2016, promuove lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali attraverso il razionale utilizzo del suolo agricolo e il recupero produttivo delle proprietà fondiarie frammentate e dei terreni agricoli incolti o abbandonati, individuando nell'associazionismo fondiario lo strumento per il miglioramento dei fondi e per la ricostituzione di unità di coltivazione produttive ed economicamente sostenibili in grado di favorire l'occupazione, la costituzione ed il consolidamento di nuove imprese agricole (https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/montagna/associazioni-fondiarie/cosa-sono-associazioni-fondiarie).
La Regione Sardegna ha avviato il progetto "Terra ai giovani", per favorire il ricambio generazionale e la crescita del comparto agricolo, due gli avvisi pubblicati (giugno 2016 e dicembre 2017) con i quali sono stati messi a disposizione, rispettivamente 695 ettari in 11 lotti e 650 ettari in 15 lotti (http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=355583&v=2&c=3608).
Infine, in Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia sono state presentate proposte di legge per l'istituzione di una Banca regionale della terra.

5 Per approfondimenti sulla Banca nazionale delle terre abbandonate o incolte ex art. 3 del DL Mezzogiorno II, si veda il capitolo 1, parte seconda del presente *Vademecum*.

Il primo elemento specifico di complessità è legato proprio alla "verifica" dello stato di abbandono, compresa la durata.

Da segnalare, per esempio, che l'obbligo di legge disciplinato dalla norma istitutiva della Banca delle Terre *ex* art. 3 del Legge n.123/2017 ha ad oggetto terre pubbliche abbandonate da almeno 10 anni o aree dismesse da almeno 15 anni. Le Banche regionali della terra, invece, prendono in considerazione un arco temporale molto più breve, solitamente dai 2 ai 3 anni.

Il profilo della durata dello stato di abbandono non è irrilevante, in quanto è elemento che può aumentare il grado di difficoltà per la verifica della sussistenza del requisito dello "stato di abbandono".

Tra le tecniche adottate, innanzitutto, c'è il sistema di verifica che analizza lo "stato" attuale dei terreni attraverso "fotointerpretazione" -ossia rilevazioni fotografiche, anche aeree- che contribuisce a stabilire lo stato di abbandono, ma non anche la durata in modo preciso.

Si dovrebbero perciò realizzare altre verifiche, come per es., le rilevazioni agronomiche sui terreni, che consentono di acquisire i dati e le informazioni necessari alla ricostruzione del quadro conoscitivo dello spazio aperto in cui ricade il terreno (ad es., suolo agricolo, biodiversità, inquadramento climatico, rapporto fra superficie agricola utilizzabile (SAU) e superficie territoriale comunale (STC), ecc….).

Rilevanti anche le analisi agronomiche del suolo[6] e la capacità d'uso dello stesso[7]. Incide altresì l'appartenenza ad ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela e protezione o di miglioramento della qualità territoriale (zone rurali, aree protette, riserve naturali, enti parco, siti interessati da *habitat* naturali di interesse comunitario, ecc…).

Inoltre, premesso che le porzioni di terreno sono censite con le particelle nel Catasto Terreni, permane la criticità legata alla identificazione del titolare della particella (soprattutto se di proprietà privata) in caso di mancato aggiornamento dei dati catastali sul soggetto titolare o nel caso dei c.d. terreni "silenti", i cui proprietari siano deceduti, emigrati o irreperibili. In questi casi, ma in generale, è senz'altro utile un accertamento preliminare attraverso la consultazione dei registri immobiliari.

Un ulteriore strumento utile per l'accertamento dello stato di abbandono, è la verifica degli elenchi di AGEA nazionale, organismo di coordinamento a livello nazionale per gli incentivi in agricoltura e gestore del sistema informativo SIAN-Sistema informativo Agricolo nazionale, per escludere dal novero delle "terre abbandonate" quelle in elenco come destinatarie di incentivi e agevolazioni.

---

6 Ad esempio, pietrosità superficiale, rocciosità, fertilità chimica, salinità, drenaggio, rischio di inondazione, pendenza, rischio di franosità, rischio di erosione, rischio di deficit idrico, interferenza climatica.

7 La capacità d'uso dei suoli ai fini agroforestali, (*Land capability*), definisce la potenzialità del suolo ad ospitare e favorire l'accrescimento delle piante coltivate e spontanee.

Quest'ultima, è una fonte informativa utile, soprattutto per i terreni privati in stato di abbandono, fattispecie che presenta profili di specificità rispetto ai terreni pubblici.

Alcune Banche regionali della terra prevedono, infatti, la possibilità che i terreni privati siano inseriti in BdT, ovvero che gli stessi proprietari privati inseriscano i propri terreni nell'elenco dei terreni disponibili per la concessione o l'affitto a terzi. E' intuitivo che l'inserimento del terreno privato in banca della terra, soprattutto quando la ricognizione sia affidata al Comune, può essere fonte di rallentamenti delle operazioni di censimento. Tanto che la fattispecie dell'inserimento dei terreni privati in Banca della terra è regolata con procedure e regole che variano per le diverse Banche[8].

La BdT della Regione Toscana, per esempio, contiene un inventario completo e aggiornato dell'offerta dei terreni e delle aziende agricole, sia di proprietà pubblica che di proprietà privata disponibili per operazioni di affitto o di concessione. La Regione stessa provvede alla pubblicazione degli avvisi per l'assegnazione dei terreni, al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni, oltre che dei terreni regionali, anche dei beni affidatigli in gestione, tramite convenzione, da altri enti pubblici e da proprietari privati.

La Regione Puglia, invece, affida ai Comuni anche "il censimento dei terreni incolti o abbandonati e dei fabbricati rurali insistenti di proprietà privata presenti nel proprio territorio". I Comuni, effettuato il censimento, ne danno comunicazione ai proprietari o aventi titolo. In ogni caso, con cadenza annuale, i Comuni pubblicano un avviso finalizzato ad acquisire la disponibilità, da parte di privati proprietari o aventi titolo, a iscrivere i propri terreni incolti o abbandonati nella Banca della Terra di Puglia, ai fini dell'assegnazione in concessione, locazione o comodato a chiunque, in forma singola o associata, voglia esercitare attività agricola.

In generale, in base alle esperienze fin qui percorse, per i *terreni privati* le Regioni hanno proceduto fondamentalmente attraverso due opzioni:

- *possibilità di inserimento volontario dei terreni in Banca della terra* da parte del proprietario: in questo caso il Comune sensibile alle opportunità connesse all'operazione, quando non è direttamente investito del compito di effettuarne il censimento, si fa comunque carico di attività di comunicazione sul proprio territorio rivolte a proprietari di terreni privati potenzialmente interessati ad affidare a terzi il proprio terreno, dal momento che un terreno abbandonato non dà reddito, anzi è fonte di rischi idrogeologici o di incendio a causa della scarsa/mancata manutenzione; il privato proprietario viene dunque sollecitato dall'opportunità, utilizzando la Banca della Terra, di affidare la gestione del proprio terreno, dietro pagamento di un canone, ad altro soggetto interessato che si assume tutte le responsabilità, quale conduttore del fondo, di manutenzione e rischi;

8 Per le diverse discipline regionali sull'inserimento in Banca della terra dei terreni privati e sulle istanze da parte di soggetti terzi per l'assegnazione di terreni privati, si veda il capitolo 3, parte seconda del presente *Vademecum*. Per la disciplina sui terreni privati ai fini dell'inserimento in Banca della Terra ex art. 3 del DL Mezzogiorno, si veda il capitolo 1, parte seconda.

- *azioni/interventi* (anche normativi) per *favorire la costituzione di Associazioni Fondiarie*[9] *fra i proprietari di terreni privati* compresi nel territorio comunale, eventualmente compartecipate dall'ente locale. Le Associazioni Fondiarie nascono con l'obiettivo di recuperare la produttività delle proprietà fondiarie frammentate e dei terreni agricoli incolti o abbandonati attraverso la gestione associata, consentendo la valorizzazione del patrimonio fondiario, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la prevenzione dei rischi idrogeologici e degli incendi, nonché l'applicazione di misure di lotta obbligatoria degli organismi nocivi ai vegetali[10]. È una libera unione fra proprietari di terreni pubblici o privati con l'obiettivo di raggruppare aree agricole e boschi, abbandonati o incolti, per consentirne un uso economicamente sostenibile e produttivo. Non è a scopo di lucro ed è disciplinata da uno Statuto. Ogni associato aderisce su base volontaria e gratuita e conserva la proprietà dei beni, che non sono usucapibili; inoltre, può esercitare il diritto di recesso nei limiti dei vincoli temporali contrattuali stabiliti tra l'associazione ed i gestori[11].

Un altro profilo specifico da rilevare e "risolvere", per rendere un terreno pubblico abbandonato "concedibile" in gestione, è quello della rilevazione della presenza di eventuali servitù[12], usi civici[13] o altri "pesi" giuridici gravanti sul terreno[14] Tanto che, ai fini della conoscenza specifica del patrimonio di terre ricadenti nel proprio territorio, alcune Regioni titolari di BdT hanno realizzato la mappatura dei pesi gravanti sui terreni pubblici, ad es., la mappatura di terreni gravati da usi civici[15].

---

9 Andrea Povellato a, Francesco Vanni, "Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni fondiarie", in Agriregionieuropa anno 13 n°49, Giu 2017.

10 Per approfondimenti, vedi https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/montagna/associazioni-fondiarie/cosa-sono-associazioni-fondiarie

11 Tra le funzioni che possono svolgere le Associazioni fondiarie: gestire le proprietà conferite dai soci o assegnate; redigere e attuare il piano di gestione, in cui sono individuate le migliori soluzioni tecniche ed economiche, ad es., cessione in affitto dei terreni a soggetti membri dell'associazione stessa o a soggetti esterni che si impegnano a condurli nel rispetto delle buone pratiche agricole, degli equilibri idrogeologici, della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e nel segno dell'economicità ed efficienza; partecipare, per esempio anche attraverso i Comuni, all'individuazione dei terreni silenti (proprietario sconosciuto o non rintracciabile) e al loro recupero (così in Piemonte, in base alla legge regionale che disciplina le associazioni fondiarie, l.r. n.21/2016); provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi e delle opere di miglioramento fondiario grazie alle entrate derivanti dai canoni di affitto.

12 La Servitù prediale ex art. 1027 del codice civile, è il diritto reale di godimento su cosa altrui, definito come "il peso imposto sopra un determinato fondo (detto "servente") per l'utilità di un altro fondo (detto "dominante"), appartenente a un diverso proprietario".

13 Gli usi civici sono antichi diritti, nonché forme, più o meno tradizionali, di godimento collettivo della terra (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti a una collettività di persone che può essere formata da abitanti di un Comune o di una frazione di esso o da appartenenti ad una associazione. Questi diritti hanno denominazioni diverse nelle varie regioni (ad es., la "fida pascolo" in Regione Basilicata). Gli usi civici sono esplicazione del diritto collettivo di godimento a favore della collettività utente e proprietaria dei beni, dovendosi riconoscere l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici, nella misura in cui essa contribuisce alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. I diritti di uso civico sono inalienabili, imprescrittibili ed inusucapibili. I terreni demaniali di uso civico, se temporaneamente non utilizzati dalla comunità, possono essere destinati con atto di concessione al godimento da parte di privati solo se la destinazione sia temporanea ovvero se il rapporto ha carattere precario e temporaneo. Il vincolo di uso civico costituisce dunque un diritto reale di natura civica. Gli usi civici sono disciplinati nella legge n. 1766 del 1927 (e relativo regolamento), nella legge 10 luglio 1930 n. 1078 e nella legge n. 97/1994 (Nuove disposizioni per le zone montane); infine, più di recente, nella legge 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi).

14 Per es., enfiteusi, diritti di superficie, oneri reali.

15 La mappatura degli usi civici è stata realizzata, ad es., dalla Regione Abruzzo.

Rilevano, inoltre, per gli stessi motivi, i vincoli su terreni comunali derivanti da "pianificazione sovraordinata": il riferimento è all'appartenenza al territorio di un Ente Parco, oppure a siti protetti in quanto interessati da *habitat* naturali di interesse nazionale e/o comunitario.
Infine, per quanto riguarda le aree dismesse come quelle ad uso industriale rileva, anche la circostanza che l'area sia stata o meno oggetto di bonifica ambientale; in caso negativo, se l'area è oggetto di una procedura di valorizzazione per l'assegnazione in gestione, si pone la questione dell'individuazione del soggetto (ente locale concedente o concessionario) su cui devono gravare eventuali oneri e responsabilità di bonifica.

Tutti questi profili di complessità, specifici del censimento avente ad oggetto aree dismesse o terreni abbandonati/incolti, determinano una tempistica lunga per l'espletamento delle necessarie attività da parte del Comune. In realtà, ciascuna delle 3 macro-fasi ipotizzate nel capitolo precedente -censimento, piano di valorizzazione, attuazione del piano di valorizzazione- presuppone una serie di attività complesse di per sè, il compimento delle quali può richiedere archi temporali anche consistenti.

Per questo motivo, come già detto, sarebbe utile per il Comune procedere per "gruppi" di terreni accomunati da caratteristiche che rendono vantaggioso realizzarne il censimento in via prioritaria. Tra questi sicuramente i terreni "prontamente disponibili" perché liberi da oneri come, ad es., servitù prediali, ovvero i terreni con elevato potenziale agronomico e/o imprenditoriale, o ancora, i terreni vocati all'agricoltura con superfici minime plausibili.

Questa tipologia di terreni, potrebbe/dovrebbe essere quella su cui avviare prioritariamente procedure di valorizzazione direttamente e/o per il tramite di una banca della terra.

SCHEDA DI IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO

Dati identificativi del bene	Identificazione catastale (ufficio, Comune, Sezione catastale, Sezione amministrativa, Foglio di mappa, mappale, subalterno)
	Descrizione generale (anche con rilievi fotografici)
	Posizione (ubicazione/localizzazione)
	Accessibilità (presenza di strade di acceso, carrabili e/o trattorabili)
	Disponibilità di approvvigionamento idrico
	In stato di abbandono (SI o NO)
	Ortofoto geo-referenziata*
Destinazione d'uso	Terreno agricolo, terreno boschivo, terreno non agricolo, terreno edificabile, altro.
	Vincoli ad uso civico e/o altri vincoli giuridici
Consistenza	Perimetro e area
	Volumetrie (fabbricati rurali)
	Superficie Agricola utilizzata (SAU)
Contesto territoriale/urbanistico	Strumento urbanistico comunale vigente
	Superfici ricadenti in zona rurale, area protetta, riserva naturale, ente parco, altro.
	Piano di assesto idrogeologico
Stato d'uso	Titoli di conduzione (locazione, affitto); concessioni; altro;

*Un'ortofoto geo-referenziata è una fotografia aerea che è stata geometricamente corretta e può essere usata per misurare distanze reali

CAPITOLO 3.

LA CONOSCENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DI TERRE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI VALORIZZAZIONE (CENNI)

Il tema della progettazione e attuazione di un piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale sarà oggetto della versione 2.0. del presente Vademecum.

Rinviando ai capitoli precedenti per lo specifico delle attività di censimento del patrimonio immobiliare e di terre, ipotizzando un percorso "ideale" per la valorizzazione del suddetto patrimonio, nel capitolo 1 sono state evidenziate tre macro-fasi:

- "Fase 1- Censimento": fase mirata alla conoscenza del proprio patrimonio immobiliare e di terre, culminante con l'acquisizione da parte dell'Ente dei dati essenziali alla completa identificazione di ciascun cespite posseduto;
- "Fase 2 - Studio di fattibilità/Piano di valorizzazione": fase in cui i dati relativi al patrimonio immobiliare e di terre sono analizzati ed interpretati con l'obiettivo di predisporre un rapporto/piano/studio contenente ipotesi di intervento sul proprio patrimonio, anche eventualmente per gruppi di beni (c.d. cluster); normalmente il suddetto piano/rapporto assume la forma dello studio di fattibilità ;
- "Fase 3 - Attuazione del Piano di valorizzazione": fase dedicata all'attuazione degli interventi decisi dall'amministrazione pubblica, sulla base del piano/studio realizzato nella seconda fase.

Come già detto, questo è il percorso completo, ipotizzato per un ente pubblico che affronti ex novo la questione del proprio patrimonio e che abbia la necessità di partire dalla ricognizione dei beni e, all'esito della stessa, di valutarne le possibilità di utilizzo (studio di fattibilità), ai fini di una gestione innovativa in termini economici, sociali, occupazionali e in generale di sviluppo del territorio (piano di valorizzazione).

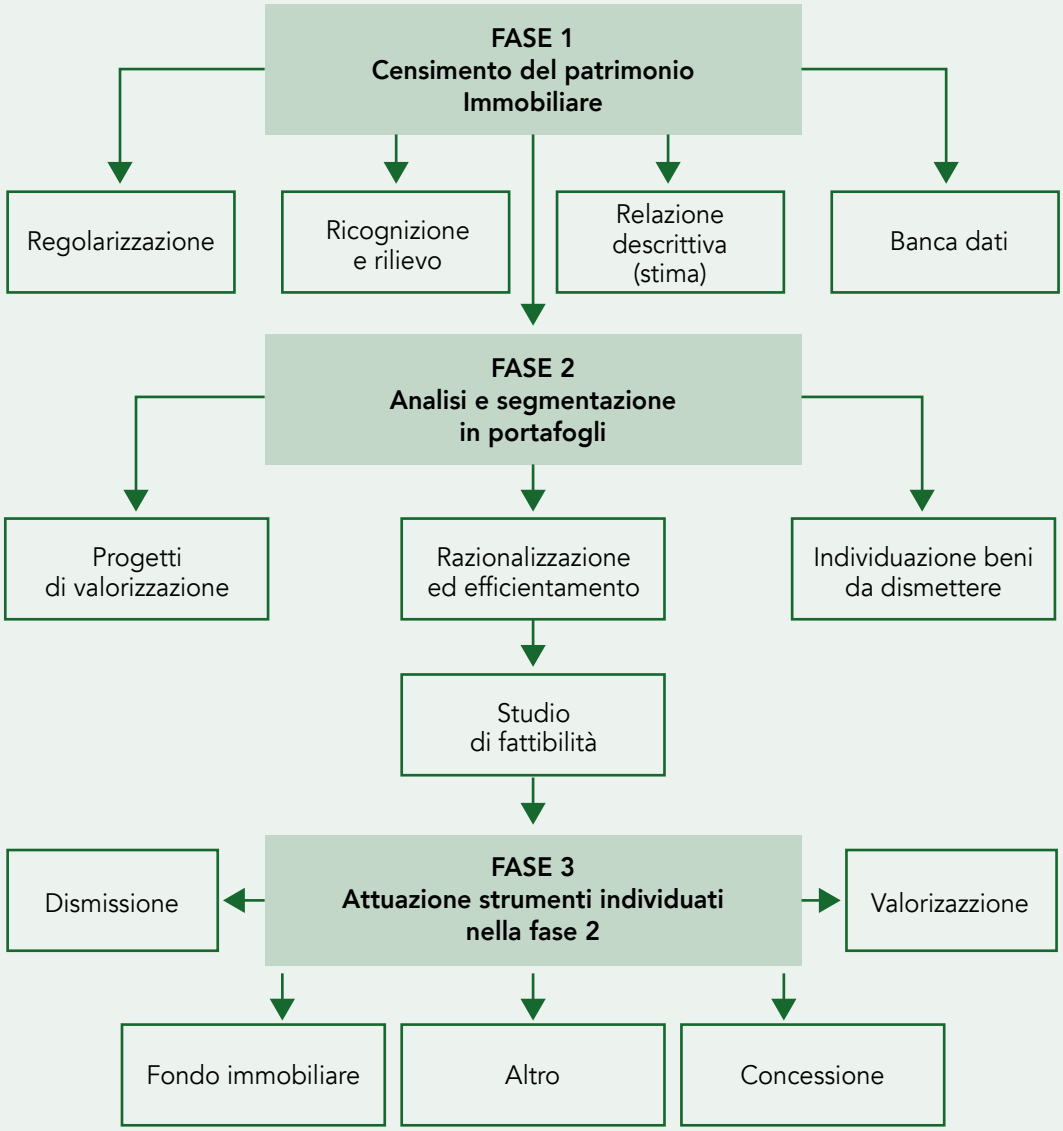
In concreto, invece, è evidente che ci saranno enti pubblici che hanno già effettuato il censimento del proprio patrimonio e che decidono di avviare soltanto la seconda o la terza fase del processo. Analogamente, ci saranno enti pubblici che non hanno la conoscenza completa del proprio patrimonio immobiliare e di terre e decidono di attuare, innanzitutto, la fase 1 per censirlo, senza necessariamente avviare lo studio per la valorizzazione dei beni all'esito del censimento oppure, decidono di avviare il processo di valorizzazione solo per un gruppo di beni. L'articolazione del processo in fasi distinte, proposta in questa sede, è infatti finalizzata esclusivamente a tratteggiare un quadro tendenzialmente completo delle attività e delle fasi che "potenzialmente" riguardano il patrimonio immobiliare e di terre di un'amministrazione pubblica. In questo quadro, l'amministrazione stessa, in concreto, realizzerà le attività di tutte le fasi o esclusivamente quelle che risultino appropriate rispetto alle proprie specifiche esigenze e/o allo "stato" di conoscenza e gestione del proprio patrimonio.

Vale la pena di evidenziare, infine, che le esigenze specifiche della singola Amministrazione potranno anche condizionare il collocamento di una attività nell'ambito di una fase piuttosto che di un'altra. Il riferimento è, ad esempio, all'attività di valutazione dei cespiti. La stima dei beni può essere infatti ricondotta alle attività finalizzate alla conoscenza del proprio patrimonio immobiliare e quindi alla fase del censimento (come ipotizzato nel precedente capitolo 1). Tuttavia, in presenza di un ente pubblico che intenda fermarsi alle attività di "identificazione" del proprio patrimonio, il censimento non comporta necessariamente che si effettui anche la stima del bene; anzi l'ente potrà effettuarla direttamente nel contesto dello studio di fattibilità della Fase 2, nel caso decida di attivare interventi per la gestione e/o valorizzazione dei propri beni.

Qualora invece vengano realizzati processi di valorizzazione, ad esito degli stessi andrebbe sempre effettuata la stima dei beni valorizzati, per conoscere il valore attuale del proprio portafoglio immobiliare. L'attività di valutazione dei cespiti può dunque inserirsi anche nella fase 3,

ovvero nella fase di attuazione da parte dell'Ente della scelta di valorizzazione del patrimonio immobiliare (es., nell'ambito della strutturazione di un fondo immobiliare oppure di operazioni di "concessione di valorizzazione").

SCHEMA - MACROFASI CENSIMENTO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE (terre e immobili)[1]



1 Schema tratto da "Il patrimonio immobiliare degli Enti locali", a cura di Chiara Del Fante, Francesco Monaco e Carlo Pisciotta, ed. IFEL, novembre 2010.

PARTE SECONDA

Il processo di valorizzazione delle terre nelle esperienze esistenti

Capitolo 1
La “Banca delle Terre” *ex* art. 3 della Legge 123\2017 /41

Capitolo 2
La “Banca delle Terre agricole” ISMEA /49

Capitolo 3
Il Quadro delle Banche regionali della terra /53

CAPITOLO 1.

LA "BANCA DELLE TERRE" *EX* ART. 3 DELLA LEGGE N. 123/2017

La misura "Banca delle Terre" nazionale è disciplinata dall'art. 3 del Decreto Legge n.91 del 20.06.2017 "Disposizioni urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno. (G.U. 20.06.2017, n. 141)", convertito con modificazioni dalla legge n. 123 del 03/08/2017[1].

Essa prevede che i Comuni delle Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia identifichino i terreni e le aree edificate ad uso industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo e le relative unità immobiliari di cui sono titolari che risultino in stato di abbandono da lungo tempo (almeno 10 anni): questi terreni, a seguito di avviso pubblico, possono essere assegnati in concessione, per un periodo non superiore a nove anni, sulla base di un progetto di valorizzazione specifico presentato da giovani tra 18 e 40 anni. Un meccanismo di valorizzazione analogo riguarda anche i beni immobili privati, previo consenso del legittimo proprietario, sulla base di un progetto di valorizzazione e della corresponsione di un canone di affitto[2].

---

1 La norma di cui all'art. 3 del DL n.91/2017 convertito con legge n.123/2017, lascia spazio ad alcuni dubbi interpretativi; per una più agevole applicazione, si resta in attesa di circolare interpretativa o decreto attuativo.

2 La legge di stabilità 2019 contiene a sua volta un riferimento alla "Banca delle terre abbandonate o incolte" ex art. 3 del DL Mezzogiorno II°.

Il comma 654, art. 1 della legge del 30 dicembre 2018, n. 145 stabilisce che, al fine di favorire la crescita demografica:

- una quota del 50% dei terreni di cui all'art. 66, comma 1, del DL n.1/2012, n.1, convertito dalla legge n. 27/2012, "Dismissione di terreni demaniali agricoli e a vocazione agricola" di proprietà dello Stato e di enti pubblici nazionali,

  [che dispone che entro il entro il 30 giugno di ogni anno, il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, con decreto di natura non regolamentare da adottare d'intesa con il MEF, anche sulla base dei dati forniti dall'Agenzia del demanio nonché su segnalazione dei soggetti interessati, individua i terreni agricoli e a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato (…), nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali, da alienare a cura dell'Agenzia del demanio (…). L'individuazione del bene ne determina il trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato];

- una quota del 50% dei terreni di cui all'art. 3, comma 3, della legge n. 123/2017 "Banca delle terre abbandonate o incolte e misure per la valorizzazione dei beni non utilizzati", di proprietà dei Comuni delle 8 Regioni del Mezzogiorno;

sono concesse gratuitamente, per un periodo non inferiore a venti anni, ai nuclei familiari con tre o più figli, almeno uno dei quali sia nato negli anni 2019, 2020 e 2021, ovvero a società costituite da giovani imprenditori agricoli che riservano ai predetti nuclei familiari una quota societaria almeno pari al 30%.

Per lo sviluppo aziendale, i predetti soggetti possono accedere prioritariamente alle "Misure in favore della nuova imprenditorialità in agricoltura" di cui al titolo I, capo III, del d. lgs. n.185/2000.

Per il finanziamento dei progetti di valorizzazione, i proponenti:
- per lo svolgimento di attività artigianali, commerciali e turistico-ricettive, potranno usufruire della misura incentivante denominata **«Resto al Sud»**[3] **che viene estesa anche alle imprese agricole** dal comma 1, dell'art.2 "Misure e interventi finanziari a favore dell'imprenditoria giovanile in agricoltura e di promozione delle filiere del Mezzogiorno" del DL n.91/2017[4];
- per le attività agricole[5] sono destinate le risorse di cui al comma 2, art. 2 del DL n.91/2017[6] e gli altri incentivi specificamente dedicati al settore agricolo (ad es., misure incentivanti dei Programmi regionali di Sviluppo Rurale (PSR 2014-2020).

- *Oggetto: beni abbandonati o incolti*

Oggetto della norma sono i terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono. Si considerano terreni abbandonati o incolti e beni immobili in stato di abbandono (comma 2, art. 3 D.L. 91/2017):
1. i terreni agricoli sui quali non sia stata esercitata l'attività agricola minima da almeno dieci anni, in base ai principi e definizioni del regolamento n. 1307/2013/UE;
2. i terreni oggetto di rimboschimento artificiale o in cui sono insediate formazioni arbustive ed arboree (tranne quelli considerati "boschi") nei quali non siano stati attuati interventi di sfollo o diradamento negli ultimi quindici anni;
3. le aree edificate ad uso industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo e le relative unità immobiliari, in stato di abbandono da almeno quindici anni o nelle quali non risultino più operative aziende o società da almeno quindici anni.

Il comma successivo (comma 655) stabilisce inoltre che ai nuclei familiari che accedono alle misure del comma 654 è concesso, a richiesta, un mutuo di importo fino a 200.000 euro per la durata di venti anni, a un tasso di interesse pari a zero, per l'acquisto della prima casa in prossimità del terreno assegnato.

I criteri e le modalità di attuazione dei commi 654 e 655 sono stabiliti con decreto del Ministro delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, con il Ministro per la famiglia e le disabilità e con il Ministro per gli affari regionali e le autonomie.

3 https://www.invitalia.it/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/resto-al-sud: istituita dall'art.1 del DL n.91/2017 (regolamento attuativo Decreto 9 novembre 2017 n.174 - "Regolamento misura incentivante Resto al Sud"), è l'incentivo che sostiene la nascita di nuove attività imprenditoriali avviate dagli *under* 46 nelle Regioni del Mezzogiorno. Avviare iniziative imprenditoriali per: a) produzione di beni nei settori industria, artigianato, b) trasformazione dei prodotti agricoli, pesca e acquacoltura, c) fornitura di servizi alle imprese e alle persone, d) turismo, e) agricoltura (art. 2, comma 1, DL n.91/2017). Apertura ai liberi professionisti e estensione agli under 46: le novità previste dalla Legge di Bilancio 2019 saranno operative con l'emanazione delle disposizioni attuative per la gestione dell'incentivo.

4 Il comma 1 dell'art. 2 del DL n. 91/2017 stabilisce che "al fine di estendere la misura "Resto al Sud" alle imprese agricole, all'articolo 10, comma 1, del d.lgs. 185/2000 21 aprile 2000, n. 185, dopo il primo periodo è aggiunto il seguente: «Nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia, ai medesimi soggetti può essere concesso, in alternativa ai mutui agevolati di cui al periodo precedente, un contributo a fondo perduto fino al 35% della spesa ammissibile nonché mutui agevolati, a un tasso pari a zero, di importo non superiore al 60% della spesa ammissibile.».

5 In base al comma 3, art.2 del DL n.91/2017, le attività agricole possono essere svolte dai consorzi agrari anche mediante la partecipazione a società di capitali in cui i consorzi dispongano della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria.

6 Comma 2, art. 2, DL n.91/2017: "Per le agevolazioni in favore delle imprese agricole ubicate nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia sono destinate risorse pari a 5 milioni di euro nel 2017 ed a 15 milioni di euro per -ciascuno degli anni 2018, 2019 e 2020, mediante corrispondente -utilizzo del Fondo per lo sviluppo e la coesione - programmazione 2014-2020 di cui all'articolo 1, comma 6, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Spettava ai Comuni delle Regioni interessate, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge di conversione del Decreto in oggetto *(i.e. entro il 13/02/2018)*, individuare i beni immobili sopra definiti, con particolare riguardo ai terreni agricoli, e pubblicarne l'elenco (da aggiornare con cadenza annuale) sul proprio sito internet istituzionale entro trenta giorni dalla scadenza del suddetto termine per l'individuazione degli immobili *(i.e. entro il 15/03/2018)*.

- *Assegnazione di beni pubblici*

I beni individuati e inseriti nell'elenco pubblicato (con aggiornamenti annuali) nel sito internet istituzionale del Comune possono essere dati in concessione per un periodo massimo di 9 anni, rinnovabile una sola volta, a soggetti che abbiano un'età compresa tra i 18 ed i 40 anni e presentino un progetto volto all'utilizzo ed alla valorizzazione del bene.

Il Comune pubblica gli avvisi sul proprio sito istituzionale ed il termine per la presentazione delle domande non può essere inferiore a 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.

I criteri di valutazione della graduatoria predisposta dal Comune assicurano priorità ai progetti di riuso di immobili dismessi senza consumo di ulteriore suolo non edificato ed a quelli con elevati standard di qualità architettonica e paesaggistica. Per i terreni (di cui al comma 2, lettere a) e b)), sono ammessi a valutazione anche i progetti che prevedano i cambi di destinazione d'uso o consumo di suolo non edificato, purché siano conformi alle procedure di legge sugli strumenti urbanistici.

Entro 60 giorni dall'approvazione della graduatoria, è effettuata la formale assegnazione del bene immobile, tramite la quale:
1. l'immobile viene consegnato al beneficiario, con l'immissione in uso;
2. il beneficiario assume la detenzione del bene con facoltà di goderne e di trasformarlo materialmente in conformità al progetto;
3. il beneficiario assume l'obbligo di eseguire le attività descritte nel progetto presentato.

Il beneficiario è tenuto a corrispondere al comune un canone d'uso indicizzato determinato dal comune sulla base della perizia tecnica di stima del bene.

Una volta ottenuto il bene in concessione, il beneficiario può costituire società agricole o società artigiane nelle quali l'assegnatario abbia la maggioranza del capitale ed il potere di amministrare e rappresentare la società; sono ammesse anche le imprese familiari. Il beneficiario non ha però diritto di cedere a terzi, in tutto o in parte, il terreno e i diritti conseguiti con l'assegnazione.

- *Beni immobili privati*

Se i beni immobili sopra definiti sono beni immobili privati, i soggetti di età compresa tra i 18 ed i 40 anni manifestano al Comune l'interesse ad utilizzarli, presentando un progetto di valorizzazione che indichi, tramite certificato redatto da notaio:
1. i dati di identificazione catastale;
2. il proprietario del fondo risultante dai registri immobiliari;

3. i soggetti che abbiano eventualmente acquisito diritti sul bene in virtù di atti trascritti;
4. l'inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli nei registri immobiliari negli ultimi venti anni, nonché la conformità alle norme in materia urbanistica per le aree edificate di cui all'articolo 3, comma 2, lettera c) del Decreto in oggetto.

Se il Comune valuta positivamente il progetto presentato dal terzo interessato, lo pubblica sul proprio sito istituzionale e ne informa l'avente diritto sul terreno, che viene informato del tipo di progetto e delle condizioni economiche offerte per un contratto di affitto, gli viene inviata infine anche la proposta irrevocabile del contratto di affitto sottoscritta dal soggetto proponente.

Entro 180 giorni dall'avvenuta comunicazione, il Comune, su istanza del presentatore del progetto, qualora l'avente diritto sul bene abbia manifestato il proprio consenso al contratto di affitto, adotta gli atti di competenza idonei a consentire l'esecuzione del progetto per un periodo di durata pari a quello del contratto di affitto. La mancata manifestazione del consenso dell'avente diritto nei modi e nelle forme previsti dalla normativa determina la nullità del progetto e del contratto di affitto.

BOX - Art. 3 "Banca delle terre abbandonate o incolte e misure per la valorizzazione dei beni non utilizzati"

1. Per rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito dei giovani, nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia, è individuata in via sperimentale la seguente procedura di valorizzazione di terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono ai sensi del comma 2.
2. Ai fini dell'individuazione delle aree di cui al comma 1, si considerano abbandonati o incolti:

a) i terreni agricoli sui quali non sia stata esercitata l'attività agricola minima da almeno dieci anni, in base ai principi e alle definizioni di cui al regolamento (UE) n. 1307/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013 e alle disposizioni nazionali di attuazione;

b) i terreni oggetto di rimboschimento artificiale o in cui sono insediate formazioni arbustive ed arboree, ad esclusione di quelli considerati bosco ai sensi delle norme vigenti in materia, nei quali non siano stati attuati interventi di sfollo o diradamento negli ultimi quindici anni;

c) le aree edificate ad uso industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo e le relative unità immobiliari che risultino in stato di abbandono da almeno quindici anni o nelle quali non risultino più operative aziende o società da almeno quindici anni.

3. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, i comuni delle regioni di cui al comma 1 provvedono, nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, ad una ricognizione complessiva dei beni immobili, di cui sono titolari, che rientrano nella definizione di cui al comma 2, con particolare riguardo ai terreni agricoli. L'elenco dei beni di cui al precedente periodo è aggiornato con cadenza annuale.

4. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per la ricognizione di cui al comma 3, i comuni pubblicano nel proprio sito internet istituzionale l'elenco dei beni oggetto di ricognizione.
5. I beni di cui al comma 3 possono essere dati in concessione, per un periodo non superiore a nove anni rinnovabile una sola volta, ai soggetti che, al momento della presentazione della domanda, risultino avere un'età compresa tra i 18 e i 40 anni, previa presentazione di un progetto volto alla valorizzazione e all'utilizzo del bene. A tal fine il comune, pubblica periodicamente sul proprio sito istituzionale uno o più bandi per l'assegnazione dei beni di cui al comma 3. Il termine per la presentazione delle domande non può essere inferiore, per ciascun bando, a centoventi giorni dalla pubblicazione dello stesso. I comuni assicurano una imparziale valutazione dei progetti, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di evidenza pubblica, redigendo una graduatoria. Per i terreni di cui al comma 2, lettere a) e b), sono ammessi a valutazione anche i progetti che prevedano i cambi di destinazione d'uso o consumo di suolo non edificato purché siano conformi alle procedure di legge sugli strumenti urbanistici. I comuni introducono criteri di valutazione dei progetti che assicurino priorità ai progetti di riuso di immobili dismessi con esclusione di consumo di ulteriore suolo non edificato, nonché elevati standard di qualità architettonica e paesaggistica.
6. La formale assegnazione è effettuata entro e non oltre sessanta giorni dall'approvazione della graduatoria di cui al comma 5. Con il provvedimento di cui al periodo precedente:

a) l'immobile viene consegnato al beneficiario, con l'immissione in uso;
b) il beneficiario assume l'obbligo di eseguirvi le attività quali risultanti dal progetto presentato. Tra le suddette attività rientrano quelle agricole, artigianali, commerciali e turistico-ricettive;
c) il beneficiario assume la detenzione del bene e ha facoltà di godere e di trasformare materialmente il bene medesimo in conformità al progetto.

7. Nel caso di beni immobili privati che rientrano nella definizione di cui al comma 2, i soggetti che, al momento della presentazione della domanda, risultino avere un'età compresa tra i 18 e i 40 anni manifestano al comune l'interesse ad utilizzare i beni suddetti. A tal fine, i soggetti di cui al periodo precedente presentano al comune un progetto di valorizzazione del bene o dei beni che intendono utilizzare indicando, mediante apposito certificato redatto da un notaio:

a) i dati di identificazione catastale;
b) il proprietario del fondo, sulla base delle risultanze dei registri immobiliari;
c) coloro i quali abbiano eventualmente acquisito diritti sul bene in virtù di atti soggetti a trascrizione;
d) l'inesistenza nei registri immobiliari di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, nell'ultimo ventennio, nonché la conformità alle norme in materia urbanistica per le aree edificate di cui al comma 2, lettera c).

8. Il comune, valutato positivamente il progetto di valorizzazione del bene di cui al comma 7, pubblica, in una apposita sezione del proprio sito istituzionale, il progetto ricevuto e invia mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, o attraverso posta certificata, una

comunicazione all'avente diritto sulla base delle risultanze del certificato notarile di cui al comma 7, ovvero sulla base di ulteriore, idonea, documentazione, informandolo del progetto presentato e delle condizioni economiche determinate in sede di perizia di cui al comma 14. Alla comunicazione è allegata la proposta irrevocabile del contratto di affitto sottoscritta dal soggetto di cui al comma 7.

9. Entro centottanta giorni dall'avvenuta comunicazione di cui al comma 8, il comune, su istanza del presentatore del progetto, qualora l'avente diritto sul bene abbia manifestato il proprio consenso al contratto di affitto nelle forme dell'atto pubblico, della scrittura privata autenticata, ovvero dell'atto firmato digitalmente a norma dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, adotta gli atti di competenza idonei a consentire l'esecuzione del progetto per un periodo di durata pari a quello del contratto di affitto. La mancata manifestazione del consenso dell'avente diritto nei modi e nelle forme previsti dal presente comma determina la nullità del progetto e del contratto di affitto.

10. È fatto assoluto divieto al beneficiario di cedere a terzi in tutto o in parte il terreno e i diritti conseguiti con l'assegnazione e di costituirvi diritti a favore di terzi, nonché di alienare, affittare, concedere in comodato o di effettuare qualunque altra forma di trasferimento a terzi dell'azienda organizzata per l'esecuzione delle attività in oggetto. Gli atti posti in essere in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli.

11. È ammessa, successivamente alla realizzazione delle condizioni di cui ai commi 6 e 9, la costituzione da parte dell'interessato di società agricole, di cui al decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, di società artigiane, di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443 e successive modificazioni, nelle quali l'assegnatario abbia la maggioranza del capitale e il potere di amministrare la società con la connessa rappresentanza legale; sono altresì ammesse le imprese familiari di cui all'articolo 230-bis del codice civile.

12. Il contratto di affitto è trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-quater del codice civile. La trascrizione del contratto costituisce causa di interruzione dell'usucapione.

13. Nel caso in cui l'assegnazione o il progetto di cui al comma 7 abbiano ad oggetto l'esecuzione sui beni, di cui ai commi precedenti, di attività terziarie di carattere non profit o artigianali o turistico-ricettive, il comune adotta le connesse modificazioni in variante degli strumenti urbanistici vigenti entro centottanta giorni dall'assegnazione del bene; nelle more dell'approvazione definitiva delle suddette modificazioni, gli atti di assegnazione possono essere egualmente stipulati, la consegna effettuata e le attività di trasformazione iniziate.

14. Il beneficiario è tenuto a corrispondere al comune un canone d'uso indicizzato, determinato dal comune stesso sulla base di una apposita perizia tecnica di stima del bene, il cui costo è a carico del beneficiario, a decorrere dal momento dell'assegnazione. Nel caso in cui il comune non sia titolare del bene oggetto di affitto, il canone è versato all'avente diritto e il costo della perizia tecnica è a carico del proponente.

15. L'avente diritto al quale il bene sia stato restituito alla scadenza del periodo contrattuale, il quale, nei cinque anni successivi alla restituzione, voglia trasferire il bene a titolo oneroso, deve notificare la proposta di trasferimento, indicandone il prezzo all'assegnatario, il quale ha diritto di prelazione. Tale diritto deve essere esercitato, con atto notificato nel termine di sessanta giorni dalla notificazione, offrendo condizioni uguali a quelle co-

municate. In mancanza della notificazione di cui al primo periodo del presente comma, ovvero qualora il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, colui che ha diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa. Ai rapporti instaurati tra i privati si applicano le disposizioni del codice civile in materia di affitto. La difformità dell'attività svolta rispetto al progetto di valorizzazione costituisce causa di risoluzione del contratto di affitto relativo ai beni privati, fermo restando il potere di revoca da parte del comune degli eventuali atti adottati.

16. I comuni trasmettono alle regioni, entro novanta giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 3, l'elenco dei beni censiti ed assegnati, anche ai fini dell'inserimento nella Banca delle terre agricole di cui all'articolo 16 della legge 28 luglio 2016, n. 154.

17. I proponenti dei progetti di cui ai commi precedenti per lo svolgimento di attività artigianali, commerciali e turistico-ricettive possono usufruire della misura incentivante denominata «Resto al Sud» di cui all'articolo l e per le attività agricole delle misure incentivanti di cui all'articolo 2.

17-bis. All'articolo 15 del decreto-legge 9 febbraio 2017, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 aprile 2017, n. 45, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 4:

1) dopo le parole: «aprile 2017» sono inserite le seguenti: «e dalla eccezionale siccità prolungata delle stagioni primaverile ed estiva del 2017»;

2) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Nel caso in cui le agevolazioni richieste ai sensi del presente comma eccedano le risorse stanziate dal comma 6, si provvede mediante riparto proporzionale delle risorse disponibili.»;

b) al comma 5 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «ovvero, per le imprese agricole che hanno subito danni dalla eccezionale siccità prolungata delle stagioni primaverile ed estiva del 2017, entro il 31 dicembre 2017».

17-ter. Gli atti di disposizione intervenuti in data anteriore al 6 settembre 1985 aventi ad oggetto terreni gravati da uso civico, adottati in violazione delle disposizioni in materia di alienazione di cui alla legge 16 giugno 1927, n. 1766, sono da considerarsi validi ed efficaci ove siano stati destinati al perseguimento dell'interesse generale di sviluppo economico della Sardegna, con inclusione nei piani territoriali di sviluppo industriale approvati in attuazione del testo unico delle leggi sul Mezzogiorno, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1967, n. 1523, e del testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218. Gli stessi terreni sono sottratti dal regime dei terreni ad uso civico, con decorrenza dalla data di approvazione dei piani o loro atti di variante, adottati ai sensi delle citate disposizioni o in attuazione della legge 6 ottobre 1971, n. 853. Restano ferme le disposizioni vigenti che prevedono il pagamento di canoni o altre prestazioni pecuniarie.

CAPITOLO 2.

L'ESPERIENZA "BANCA DELLE TERRE AGRICOLE" ISMEA

A partire dal 2016, l'iniziativa del Mipaaf "terrevive" -che aveva avviato nel 2014 le procedure per le operazioni di dismissione di circa 5.500 ettari attraverso procedure negoziate e aste pubbliche[(1)]- è entrata a far parte di un progetto nazionale più ampio, che con la legge n.2016 del 28 luglio 2016, n. 154 (art. 16) ha istituito la "banca nazionale delle terre agricole", gestita da ISMEA.

La "Banca delle terre agricole" istituita presso l'ISMEA (Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare) ha la finalità di costituire un inventario completo della domanda e dell'offerta dei terreni agricoli che si rendono disponibili anche a seguito di abbandono dell'attività produttiva e di prepensionamenti.

L'obiettivo è di valorizzare il patrimonio fondiario pubblico e riportare all'agricoltura anche le aree incolte, incentivando soprattutto il ricambio generazionale.

La Banca è alimentata sia con i terreni derivanti dalle attività fondiarie gestite dall' ISMEA, sia da quelli appartenenti a Regioni e Province Autonome o altri soggetti pubblici interessati a dismettere i propri terreni (da notare che, in caso di richiesta d'acquisto effettuata da giovani, è prevista la possibilità di richiedere un mutuo ipotecario e che le risorse finanziarie derivanti dalla vendita dei terreni sono finalizzate esclusivamente a interventi in favore dei giovani).

---

1 *Andrea Povellato, Francesco Vanni "Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni fondiarie" in Agriregionieuropa anno 13 n°49, Giugno 2017* "A fronte di pressioni del mondo agricolo per stimolare il mercato fondiario e delle preoccupazioni espresse da una parte della società civile per gli esiti potenzialmente negativi del processo di privatizzazione dei terreni pubblici, nel luglio del 2014 è stato approvato dal Mipaaf un primo decreto denominato "Terrevive", che ha avviato le procedure per le operazioni di dismissione di circa 5.500 ettari attraverso procedure negoziate e aste pubbliche. Il decreto del Mipaaf "terrevive" rende operativa la concessione o vendita di terreni demaniali potenzialmente disponibili, appartenenti al Demanio dello Stato (2.480 ha), al Corpo forestale dello Stato (2.148 ha) e al Cra, ora Crea, (882 ha). Prevede che almeno il 20% della superficie sia riservata all'affitto con contratti di durata non inferiore ai 15 anni. Nelle alienazioni e concessioni è riconosciuto prioritariamente il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli e, nel caso in cui i terreni siano occupati, è riconosciuta la prelazione in favore dei conduttori affittuari. I terreni non possono cambiare destinazione d'uso prima di 20 anni dalla trascrizione dei contratti. La gestione delle operazioni di alienazione è affidata all'Agenzia del demanio che ha predisposto un sito dedicato alle operazioni di compravendita e concessione".

Al momento la Banca mette a disposizione degli interessati circa 8.000 ettari, che includono i terreni non ancora dismessi del decreto "terrevive" e i terreni resi disponibili dall'ISMEA, a seguito di operazioni di credito agevolato per l'acquisto di terreni non andate a buon fine.

Come funziona la Banca delle terre agricole ISMEA

La Banca può essere alimentata:
- con i terreni derivanti dalle operazioni fondiarie realizzate da ISMEA,
- con i terreni appartenenti a Regioni, Province Autonome o altri soggetti pubblici, anche non territoriali, interessati a vendere, per il tramite della Banca, i propri terreni, previa sottoscrizione di specifici accordi con l'Istituto.

L'alimentazione/aggiornamento della Banca avviene con cadenza semestrale.

Sul portale che gestisce la "Banca" sono pubblicati due elenchi:
- "Elenco completo terreni ISMEA" rappresenta l'elenco dei terreni disponibili derivanti dalle operazioni fondiarie realizzate da ISMEA.
- "Sezione Terreni in vendita" rappresenta l'elenco dei terreni ISMEA per i quali è aperta la procedura di vendita tramite procedura competitiva ad evidenza pubblica tra coloro che hanno presentato una manifestazione di interesse all'acquisto a seguito di avviso pubblico; ovvero, in caso di esito infruttuoso della predetta procedura, tramite trattativa privata.

L'Istituto utilizza le risorse derivanti dalle vendite esclusivamente per interventi a favore dei giovani imprenditori agricoli.

La Banca è accessibile gratuitamente dagli utenti interessati all'acquisto.

Attraverso il portale di ISMEA dedicato alla "Banca nazionale delle Terre Agricole" è possibile individuare i terreni inseriti nella banca e disponibili per la vendita nella provincia di interesse ed inviare la propria manifestazione di interesse mediante la compilazione di un form disponibile sul portale dedicato; al termine della procedura di invio della manifestazione di interesse , il richiedente riceve l'attestazione di avvenuto invio della manifestazione stessa.

Tutti coloro che hanno manifestato interesse saranno invitati a partecipare alla procedura di vendita del terreno, mediante la presentazione di un'offerta economica di importo non inferiore a quello a base d'asta.

La manifestazione di interesse non è impegnativa, ma è necessaria affinché l'utente possa essere invitato alla successiva fase della procedura di vendita del terreno.

Ogni avviso pubblicato da ISMEA ha un termine di apertura e di scadenza per la presentazione delle domande. L'ultima manifestazione di interesse, per esempio, è rimasta aperta per due mesi.

Una mappa interattiva consente di visualizzare una panoramica del numero di terreni e del numero di ettari per provincia[2].

Attraverso una serie di schede interattive è possibile consultare tutte le informazioni su ogni terreno e eventualmente presentare una manifestazione di interesse per quelli in vendita.

Per i terreni in vendita, nel portale, è possibile selezionare prezzo e superficie e presentare le manifestazioni di interesse con le modalità indicate nei criteri per la vendita.

L'elenco di tutti i terreni per provincia contiene l'indicazione di:
- Comune
- Superficie
- Prezzo base d'asta
- Numero di giorni che mancano alla scadenza della data ultima per la presentazione della manifestazione di interesse.

Per il terreno selezionato è inoltre possibile scaricare la relativa scheda tecnica.

2 http://www.ismea.it/flex/FixedPages/IT/BancaDelleTerreAgricole.php/L/IT

CAPITOLO 3.

IL QUADRO DELLE BANCHE REGIONALI DELLA TERRA

3.1. Quadro sintetico delle Banche regionali della terra

Negli ultimi anni un numero sempre maggiore di amministrazioni regionali ha emanato leggi relative a "Banche della terra", con l'obiettivo di costituire inventari completi e aggiornati dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata che possono essere messi a disposizione di terzi tramite operazioni di affitto o di concessione.

La prima amministrazione in Europa che ha istituito una Banca delle terre abbandonate e incolte, dotandosi di una normativa specifica in materia nel 2012 è stata la Regione Toscana (l.reg. 80/2012), seguita dalla Campania nel 2013 e da altre sette regioni nel 2014 (Veneto, Lombardia, Liguria, Umbria, Molise, Puglia e Sicilia), a cui si sono aggiunte nel 2015 Abruzzo, Marche e Provincia di Trento e nel 2016 Basilicata e Lazio. Infine, nel 2017, la Regione Calabria ha previsto la pubblicazione annuale di un elenco di terreni di proprietà regionale idonei per l'assegnazione a giovani agricoltori (anche in forma associata) e a cooperative sociali[1].

Con l'eccezione della Liguria, in tutti gli altri casi non è prevista la vendita del bene, ma la concessione dei terreni in affitto con contratti di durata medio-lunga (almeno 10 anni, rinnovabili).

---

1 Il funzionamento delle Banche regionali della terra citate è illustrato approfonditamente nei paragrafi 3.2 e 3.3 del presente capitolo.
La Legge regionale n.31/2017 della Regione Calabria non istituisce formalmente una "Banca regionale delle terre", ma prevede che entro il 31 dicembre di ogni anno, i dipartimenti regionali bilancio e agricoltura predispongano, l'elenco annuale, con relativa cartografia, dei terreni agricoli e a vocazione agricola e pastorale di proprietà della Regione, idonei per l'assegnazione a giovani agricoltori singoli o associati in forma cooperativa e a cooperative sociali. L'elenco dei terreni suddetti viene reso pubblico e accessibile tramite il sistema informativo della Giunta regionale. Il dipartimento regionale agricoltura, provvede all'emanazione degli avvisi pubblici per la concessione o la locazione dei terreni contenuti in tali elenchi. I Comuni provvedono a loro volta al censimento dei terreni agricoli o a vocazione agricola, nell'ambito dei quali individuare gli immobili da destinare annualmente, con bando pubblico, alla locazione con contratto agrario a giovani imprenditori agricoli. Le risultanze del censimento predisposto dai Comuni sono pubblicate da ogni ente locale nel rispettivo albo pretorio e sito internet e sono inserite nell'elenco regionale.
Infine, in Emilia Romagna e Friuli Venezia Giulia sono state presentate proposte di legge per l'istituzione di una banca regionale della terra regionale.

Nella maggior parte dei casi, si tratta di beni pubblici e privati, abbandonati o incolti. Tutte le leggi istitutive della Banca regionale della terra fanno riferimento anche a terreni e immobili privati (tranne la Calabria che coinvolge esclusivamente beni di proprietà dell'ente regionale o di altri enti pubblici). Le operazioni di censimento dei terreni di proprietà comunale sono generalmente affidate ai Comuni stessi; in alcuni casi è affidato alle amministrazioni comunali anche il censimento dei terreni privati ricadenti sul loro territorio. Molte Banche regionali della terra, oltre a pubblicare ed aggiornare gli elenchi dei beni inseriti nella Banca, si occupano di pubblicare gli avvisi per l'assegnazione dei beni disponibili.

I casi della Toscana, della Liguria, della Lombardia e dell'Umbria sono tra le esperienze ad uno stadio più avanzato; in altre Regioni sono stati pubblicati i primi bandi, come in Veneto; in altre Regioni ancora sono in corso di realizzazione le operazioni di censimento da parte dei Comuni o dell'Amministrazione regionale oppure sono in corso di elaborazione i regolamenti attuativi[2].

La Banca della Terra Toscana contiene un inventario completo e aggiornato dell'offerta dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata disponibili per operazioni di affitto o di concessione. E' gestita dall'Ente Terre Regionali Toscane attraverso il Sistema Informativo dell'Agenzia Regionale Toscana per le erogazioni in Agricoltura (Artea), che ospita lo specifico portale attraverso il quale è possibile conoscere i lotti di terreni disponibili, nonché le modalità per farne richiesta. Ad oggi l'Ente Terre Regionali Toscane ha emesso più di 150 bandi. Dal novembre 2013, data di avvio della Banca della terra, al 31 dicembre 2018, sono stati pubblicati **141 lotti di beni**, per una **superficie complessiva** di terre agricole e forestali di quasi **6.750 ettari.** Di tale superficie sono stati **assegnati 5.225 ettari** (pari al 77,5% dei terreni inseriti in Banca della terra fin dall'inizio). Il **47,8% dei lotti è stato assegnato ai giovani** con una progressione costante negli anni: 11% nel 2014, 53% nel 2015, 58% nel 2016 e 58% nel 2017; c'è stata una riduzione nel 2018 (41,6%), fermo restando che per alcuni lotti sono ancora in corso le istruttorie per la concessione. Per quanto riguarda il numero di fabbricati messi a disposizione (fabbricati principali) 100 sono quelli resi disponibili, alcuni insieme ai terreni, altri singolarmente[3].

La Banca regionale della terra della Liguria è una base dati informatica istituita presso la struttura Politiche della Montagna, di terreni pubblici e privati resi disponibili per la temporanea assegnazione a soggetti che ne facciano richiesta. I dati organizzati nella Banca sono quelli pervenuti tramite la modulistica da compilarsi a cura dei proprietari (pubblici o privati) o aventi causa che abbiano segnalato alla Regione o al Comune, la disponibilità a cedere la detenzione o il possesso del proprio terreno a terzi. Secondo i dati disponibili al 2015, a solo 1 anno dalla sua istituzione, attraverso la Banca delle terra ligure erano stati assegnati circa 100 ettari di terreni, perlopiù di proprietà pubblica, di cui circa il 30% a bosco[4].

---

2 Il funzionamento della Banca della Terra Toscana e delle altre Banche regionali della terra è illustrato nei paragrafi 3.2 e 3.3 del presente capitolo.

3 Dati a cura di Simone Sabatini, referente tecnico Banca della Terra Regione Toscana.

4 *A. Povellato, F. Vanni "Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni fondiarie" in Agriregionieuropa anno 13 n°49, Giugno 2017, citato*

La Banca della terra lombarda contiene un elenco di terreni incolti o abbandonati, di proprietà pubblica o privata, resi disponibili dai proprietari per la temporanea assegnazione a soggetti che ne facciano richiesta, con lo scopo di rimetterli a coltura. E' gestita da Regione Lombardia attraverso un apposito sistema informativo, accessibile dal proprio portale web. I Comuni hanno il compito di eseguire il censimento dei terreni abbandonati o incolti di proprietà privata e, inoltre, tramite il proprio sito web istituzionale, affissione sull'albo pretorio e altre forme di comunicazione istituzionale, comunicano la possibilità d'iscrivere i terreni abbandonati o incolti alla Banca della Terra. Attualmente, l'elenco dei beni pubblici disponibili (seminativo, prato e bosco) è aggiornato al dicembre 2017 e contiene terreni per circa 16 ettari complessivi; quello dei beni privati disponibili (pascolo, vigneto, seminativo, prato e bosco) è aggiornato al gennaio 2019 e contiene terreni per circa 19 ettari.

Il Banco della terra dell'Umbria gestito dall'Agenzia forestale regionale, contiene un inventario di terreni agricoli ed a vocazione agricola nonché aziende agricole e terreni agro-forestali di proprietà della Regione o degli enti da essa controllati, delle Province o dei Comuni, nonché di proprietà privata per i quali è stata fatta richiesta di inserimento da parte dei proprietari stessi (enti o privati). Lo scorso 27 febbraio sono stati pubblicati i bandi per l'assegnazione dei primi 6 lotti, per un totale di circa 1.100 ettari; si tratta di beni appartenenti al demanio e al patrimonio agroforestale (tra pascolo, bosco, uliveto, vigneto e seminativo), che vengono dati in concessione per 20 anni.

In alcune delle Regioni che non hanno istituito Banche della terra, come Sardegna e Piemonte, sono state attivate altre iniziative per promuovere l'interazione fra i proprietari di terreni incolti o abbandonati e giovani agricoltori, con i medesimi obiettivi delle Banche della terra.

La Regione Sardegna ha avviato il progetto "Terra ai giovani", per favorire il ricambio generazionale e la crescita del comparto agricolo. Con il primo avviso del giugno 2016, sono stati messi a bando in 11 lotti, 695 ettari di terre incolte o inutilizzate di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, nei territori di Sassari, Alghero, Serramanna, Villasor, Vallermosa, Ussana, Donori e San Vito; tali terre sono state concesse in affitto agevolato a imprenditori agricoli *under* 40, per 10 anni eventualmente rinnovabile. Con il secondo avviso del dicembre 2017 sono stati assegnati per 15 anni (rinnovabili una sola volta), 15 lotti, per un totale di circa 650 ettari, nei territori di Alghero, Arborea, Arbus, Gonnosfanadiga, Luras, Maracalagonis, Marrubiu, Palmas Arborea, San Basilio, San Vito, Serramanna, Siliqua e Villasor[5].

La Regione Piemonte, con una legge regionale del 2016, promuove lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali attraverso il razionale utilizzo del suolo agricolo e il recupero produttivo delle proprietà fondiarie frammentate e dei terreni agricoli incolti o abbandonati, individuando nell'associazionismo fondiario lo strumento per il miglioramento dei fondi e per la ricostituzione di unità di coltivazione produttive ed economicamente sostenibili in grado di favorire l'occupazione, la costituzione ed il consolidamento di nuove imprese agricole. Le associazioni fondiarie sono costituite tra i proprietari dei terreni pubblici o privati al fine di raggruppare terreni agricoli e boschi, in attualità di gestione, incolti o abbandonati, o per consentirne un uso economica-

5 Fonte: http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=355583&v=2&c=3608

mente sostenibile e produttivo. La legge, che prevede anche forme di finanziamento a loro sostegno, affida alle Associazioni Fondiarie i seguenti compiti: i) gestire le proprietà conferite dai soci o assegnate; ii) redigere e attuare il piano di gestione, in cui sono individuate le migliori soluzioni tecniche ed economiche in funzione degli obiettivi di produzione agricola e forestale e di conservazione dell'ambiente e del paesaggio (cessione in affitto dei terreni a soggetti membri dell'associazione stessa o a soggetti esterni che si impegnano a condurli nel rispetto delle buone pratiche agricole, degli equilibri idrogeologici, della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e nel segno dell'economicità ed efficienza); iv) partecipare, grazie anche ai Comuni, all'individuazione dei terreni silenti (proprietario sconosciuto o non rintracciabile) e al loro recupero; v) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fondi e delle opere di miglioramento fondiario grazie alle entrate derivanti dai canoni di affitto. I Comuni singoli o associati hanno un ruolo molto importante nella costituzione delle associazioni fondiarie promuovendo iniziative volte alla diffusione di una cultura associativa, fra i proprietari dei terreni, e offrendo supporto informativo e tecnico; possono inoltre intervenire nell'assegnazione alle associazioni fondiarie dei terreni abbandonati/incolti o di cui non si conosce il proprietario[6].

6 Fonte: https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/montagna/associazioni-fondiarie/cosa-sono-associazioni-fondiarie

3.2. BANCHE REGIONALI DELLE TERRA NEL

CENTRO-NORD

BANCA REGIONALE DELLA TERRA

LAZIO

Normativa

- *Legge istitutiva:* Comma 3, art. 18, Legge regionale 10 agosto 2016 n.12 "10 Agosto 2016, n. 12 "Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione".

  "Al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare agricolo e favorire lo sviluppo dell'agricoltura anche attraverso la crescita dimensionale delle imprese agricole, la Regione individua i terreni agricoli o a vocazione agricola in propria disponibilità non utilizzabili per altre finalità istituzionali e li inserisce all'interno di un elenco denominato "Banca della terra".

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Regolamento 11 aprile 2017 n.11 "Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 18 della legge regionale 10 agosto 2016, n.12, e successive modificazioni (Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione), recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare agricolo.

  Art. 3 "Costituzione Banca della Terra e procedura di locazione dei terreni agricoli o a vocazione agricola nella disponibilità della Regione: al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare agricolo e favorire lo sviluppo dell'agricoltura anche attraverso la crescita dimensionale delle imprese agricole, i terreni agricoli o a vocazione agricola, nella disponibilità della Regione sono inseriti in un elenco denominato "Banca della terra". L'elenco è adottato con deliberazione della Giunta regionale ed è pubblicato annualmente sul sito istituzionale della Regione. A seguito della pubblicazione di avviso da parte della Regione, i soggetti interessati, in possesso della qualifica di imprenditore agricolo possono proporre alla direzione regionale competente, entro i termini fissati dal predetto avviso, apposita istanza di affitto".

Funzionamento

- *Oggetto:* terreni agricoli o a vocazione agricola in disponibilità della Regione non utilizzabili per altre finalità istituzionali

- *Assegnazione dei beni:* a seguito di avviso pubblicato dalla Regione, assegnazione dei beni

in affitto dietro presentazione di apposita istanza da parte di soggetto in possesso della qualifica di imprenditore agricolo. La durata del contratto di affitto è fissata in 20 anni, rinnovabili previo consenso esplicito. In caso di più richieste, è riconosciuto il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli, in età compresa tra i 18 e i 40 anni.

- *Opzione all'acquisto:* al fine di contribuire al ricambio generazionale nelle aree rurali, ridurre i fenomeni di declino dei territori rurali e migliorare le condizioni di vita delle popolazioni, ai conduttori titolari di regolare contratto di affitto è riconosciuto il diritto di opzione all'acquisto del fondo stesso, da esercitare tramite apposita istanza da presentarsi entro 90 giorni dal ricevimento dell'offerta di vendita da parte della Regione. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua i terreni nella disponibilità della Regione, confluiti nella "Banca della terra" di cui all'articolo 3 del regolamento che possono essere oggetto di alienazione.

- *Stato di attuazione:* nel settembre 2017, la Regione Lazio ha approvato l'elenco (http://www.regione.lazio.it/binary/rl_personale_demanio/tbl_news/Banca_della_terra.pdf) dei beni agricoli che rientrano nella Banca della terra: si tratta di 5.000 terreni agricoli o a vocazione agricola.

BANCA REGIONALE DELLA TERRA

LIGURIA

Portale:http://www.agriligurianet.it/it/impresa/politiche-di-sviluppo/media-e-notizie/archivi-notizie/focus-imprese/item/6112-brt-banca-regionale-della-terra.html
Geoportale: http://geoportale.regione.liguria.it/geoviewer/pages/apps/repertorio/simple.html?id=1813

Normativa

- *Legge istitutiva:* art. 6 "Banca regionale della Terra" Legge regionale 11 marzo 2014 n. 4 "Norme per il rilancio dell'agricoltura e della selvicoltura, per la salvaguardia del territorio rurale ed istituzione della Banca regionale della Terra".

  Art. 6 "Allo scopo di promuovere i processi di ricomposizione e riordino fondiario, di recuperare ad uso produttivo le superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate, nonché di favorire la salvaguardia del territorio, la Regione istituisce, presso il dipartimento regionale competente per materia, la Banca regionale della terra."

- *Modalità operative e criteri:* Delibera di giunta regionale n.1456 del 21 novembre 2014 "Disposizioni attuative della Banca Regionale della Terra: modalità operative di implementazione, tenuta e aggiornamento della relativa base dati informatizzata (Art. 6 Legge regionale 11 Marzo 2014, n. 4)".

  Al fine di promuovere il recupero produttivo delle superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate, il cui stato di degrado costituisce fattore di rischio per l'integrità del territorio, è gestita presso la struttura regionale competente in materia di Politiche della Montagna la Banca Regionale della Terra (….). Tramite la BRT la Regione si prefigge di aumentare la superficie agricola e forestale utilizzata, attraverso processi di ricomposizione e riordino fondiario utili ad accrescere la competitività delle aziende agricole e forestali operanti in Liguria.

Funzionamento

- *Oggetto*

I terreni privati o pubblici situati in Liguria, i cui proprietari, o aventi causa, si dichiarino disponibili a cedere la detenzione o il possesso a terzi ovvero ad aderire a forme di gestione consorziata o

associata dei fondi; in una apposita sezione della BRT sono inoltre inserite le coordinate catastali e le ulteriori informazioni riguardanti i terreni di cui sia stato segnalato il presunto stato di abbandono, ai fini dell'eventuale attivazione delle procedure di cui alla Legge regionale n.18/1996 che disciplina l'utilizzazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate.

I dati inseriti nella base dati della Banca Regionale della Terra sono pubblicati con aggiornamenti periodici sul sito regionale www.agriligurianet.it per la consultazione da parte di tutti i soggetti interessati.

Le persone fisiche o giuridiche, che posseggono nel territorio della Regione Liguria terreni classificati agricoli o boschivi, possono segnalarne la disponibilità alla Regione ai fini di una loro valorizzazione tramite la Banca Regionale della Terra; le coordinate delle particelle sono inserite nella base dati informatizzata e pubblicate con aggiornamenti periodici sul sito regionale www.agriligurianet.it.

I dati organizzati nella Banca regionale sono quelli pervenuti tramite la modulistica da compilarsi a cura degli interessati; alle amministrazioni pubbliche che ravvisino l'opportunità di segnalare un numero consistente di particelle potrà essere eventualmente fornita, previo accordo con gli uffici regionali, una copia del software per il caricamento diretto dei dati, ai fini della loro successiva trasmissione informatica.

I soggetti legittimati a presentare alla Regione una segnalazione di terreni in presunto stato di abbandono ai fini dell'implementazione dell'apposita sezione della base dati informatica della Banca della Terra sono i Comuni, il Corpo Forestale dello Stato o altri Enti Territoriali. I Comuni, in particolare, avendo particolare riguardo alle aree che presentano situazioni di rischio, vigilano affinché tutti i soggetti pubblici o privati i quali, a qualsiasi titolo, abbiano la disponibilità di terreni agricoli o forestali provvedano a verificare periodicamente il loro stato di conservazione.

Si considerano quali terreni incolti o abbandonati i terreni ex coltivi, suscettibili di coltivazione agricola con tecniche appropriate che non siano stati destinati ad uso produttivo da almeno due annate agrarie.

Si considerano terreni non sufficientemente coltivati i terreni le cui produzioni ordinarie unitarie medie dell'ultimo triennio non abbiano raggiunto il 40% di quelle ottenute per le stesse colture nel medesimo periodo in terreni della zona aventi le stesse caratteristiche fisico-chimiche ed agronomiche, a meno che su tali terreni non siano in atto tecniche agronomiche a basso impatto ambientale in grado di assicurare la protezione del suolo e la conservazione dello spazio naturale, nel rispetto degli indirizzi comunitari, nazionali e regionali in materia agroambientale.

Le informazioni pubblicate riguardano le coordinate catastali dei terreni resi disponibili (Provincia, Comune, numero di foglio, numero di particella, eventuale sub o porzione, qualità, classe e superficie) e i recapiti dei soggetti che rendono disponibili i terreni (numero di telefono ed e-mail).

In una apposita sezione sono pubblicate le coordinate catastali dei terreni segnalati in presunto stato di abbandono (Provincia, Comune, numero di foglio, numero di particella, eventuale sub

o porzione) e i recapiti dei soggetti (Enti) che hanno effettuato la segnalazione (numero di telefono ed e-mail).

- *Assegnazione dei beni*

La Regione assegna i terreni inseriti negli elenchi della Banca della terra sulla base di domande di assegnazione presentate alla Regione entro il 31 dicembre di ogni anno e corredate da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale.

La Regione notifica le istanze di assegnazione ai proprietari e agli aventi titolo, i quali possono richiedere di utilizzare direttamente il terreno a partire dall'annata agraria successiva.

- *Stato di attuazione*

Secondo gli ultimi dati disponibili, riferiti al 2015, attraverso la banca delle terra ligure sono stati assegnati circa 100 ettari di terreni, perlopiù di proprietà pubblica, di cui circa il 30% a bosco[1].

Il Comune di Genova, il primo dell'area metropolitana, contribuisce all'implementazione della Banca regionale della terra con un primo elenco di terreni attualmente non utilizzati idonei alla promozione del recupero produttivo delle superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate. I terreni comunali sono identificati con un codice e ogni terreno ricomprende una serie di mappali (es. il terreno T577 è costituito da 11 mappali). L'elenco riporta nel dettaglio le particelle catastali (sezione, foglio, particella), la superficie di ogni mappale e l'ambito del Piano Urbanistico Comunale in cui ricade. Per questi terreni, sulla base dell'approvazione di un piano comunale che dà indicazioni sulle attività che possono svolgersi sugli stessi, emana dei bandi con procedure di evidenza pubblica, dove si specificano i requisiti richiesti e le modalità di assegnazione. Individuati i terreni d'interesse, si invita il richiedente a formulare una specifica manifestazione di interesse preliminare compilando e sottoscrivendo un modello (completo dei dati anagrafici del richiedente, recapito e-mail, recapito telefonico, dati catastali, destinazione prevista) e un'istanza da trasmettere direttamente ala struttura competente del Comune di Genova[2].

1 *A. Povellato, F. Vanni "Nuovi strumenti per le politiche fondiarie. Banca della terra e associazioni fondiarie" in Agrire-gionieuropa anno 13 n°49, Giugno 2017, citato*

2 http://www.agriligurianet.it/it/impresa/politiche-di-sviluppo/media-e-notizie/archivi-notizie/focus-imprese/item/6112-brt-banca-regionale-della-terra.html?jjj=1554815822103

BANCA REGIONALE DELLA TERRA LOMBARDA

Portale http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/servizi-e-informazioni/cittadini/agricoltura/banca-della-terra

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 26 novembre 2014 n.30 (modificata da l.r. 8 agosto 2016 n.22) "Integrazioni alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (TU leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale). Istituzione della Banca della Terra Lombarda.

  Art. 1 La Regione Lombardia, al fine di valorizzare il patrimonio agricolo-forestale, di promuovere processi di ricomposizione e di riordino fondiari, di recuperare ad uso produttivo le superfici agricole e forestali abbandonate, incolte o sottoutilizzate, nonché di favorire la salvaguardia del territorio, istituisce la Banca della terra Lombarda. (…..) Art. 2 La Banca della Terra Lombarda consiste in un inventario pubblico di terreni incolti o abbandonati, di proprietà pubblica o privata, resi disponibili dai proprietari per la temporanea assegnazione a soggetti che ne facciano richiesta, con lo scopo di rimetterli a coltura.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Regolamento regionale 1 marzo n.4 "Regolamento per il funzionamento della Banca della Terra Lombarda"

  La Banca della Terra Lombarda è gestita da Regione Lombardia attraverso un apposito sistema informativo, accessibile dal proprio portale web ed è divisa in due sezioni: terreni di proprietà pubblica e terreni di proprietà privata. La Banca della Terra Lombarda è incardinata nella Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi verdi - Unità Organizzativa Sviluppo di sistemi forestali, agricoltura di montagna, uso e tutela del suolo agricolo e politiche faunistico-venatorie -Struttura Politiche agroambientali e uso e tutela del suolo agricolo

Funzionamento

- *Oggetto*

Terreni incolti o abbandonati, di proprietà pubblica o privata, resi disponibili dai proprietari per la temporanea assegnazione a soggetti che ne facciano richiesta, con lo scopo di rimetterli a coltura.

Si considerano abbandonati o incolti:
a) i terreni agricoli che non siano stati destinati ad uso produttivo da almeno 2 anni, ad esclusione dei terreni oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea;
b) i terreni già destinati a colture agrarie ed a pascolo in cui si siano insediate formazioni arbustive e arboree spontanee (bosco o assimilabile escluso).

- *Assegnazione dei beni*

La Banca della Terra Lombarda è gestita da Regione Lombardia attraverso un apposito sistema informativo, accessibile dal proprio portale web
http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/servizi-e-informazioni/cittadini/agricoltura/banca-della-terra.

Regione Lombardia provvede all'assegnazione dei beni.

I beni sono identificati con i seguenti dati:
a) identificativi catastali ed estremi proprietà;
b) informazioni geo-referenziate, così come messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate col portale "SIGMATER Regione Lombardia", https://www.catasto.servizirl.it/sigmater/ViewerCatastoSigmaterRL/catasto_idpc/index.html, il servizio catastale regionale permette la consultazione delle banche dati catastali relative al territorio della Regione Lombardia, tramite un sistema interoperabile con l'Agenzia delle Entrate, titolare delle informazioni.

- *Inserimento dei terreni privati in Banca della terra*

I Comuni eseguono il censimento dei terreni abbandonati o incolti di proprietà privata; i Comuni, inoltre -tramite il proprio sito web istituzionale, tramite affissione sull'albo pretorio e altre forme di comunicazione istituzionale- comunicano la possibilità d'iscrivere i terreni abbandonati o incolti alla Banca della Terra Lombarda.

L'elenco dei terreni resi disponibili dai legittimi proprietari è trasmesso alla Regione. Con provvedimento della Giunta regionale sono stabiliti, a beneficio dei Comuni adempienti, specifici criteri di preferenzialità in relazione ai trasferimenti, bandi o finanziamenti regionali.

Per iscrivere un terreno privato alla Banca della Terra è necessario dunque rivolgersi direttamente all'amministrazione comunale ove ricade il terreno e presentare istanza contenente i seguenti dati: a. estremi dati catastali; b. periodo di disponibilità all'affitto; c. canone di affitto richiesto; d. eventuali criteri di utilizzo e/o vincoli; e. numero di telefono e indirizzo email, al fine di poter essere contattati direttamente dai soggetti interessati; f. consenso a pubblicare i dati contenuti nell'istanza sul portale web di Regione Lombardia.

Il Comune, valutata la completezza della richiesta e verificato che in base alla classificazione della fattibilità geologica riportata nel Piano di Governo del Territorio non vi siano controindicazioni alla rimessa a coltura dei terreni proposti, trasmetterà a Regione Lombardia l'istanza ricevuta, per la successiva iscrizione definitiva alla Banca della Terra Lombarda.

- *Inserimento dei terreni pubblici in Banca della terra Lombarda e avviso pubblico per la rimessa in coltura*

Possono essere inseriti nella Banca della Terra Lombarda i terreni incolti o abbandonati di proprietà o nella disponibilità degli enti pubblici e i terreni inclusi nel demanio e/o nel patrimonio di detti enti.

A tal fine, i soggetti pubblici titolari, ne individuano l'elenco, previa verifica che, in base alla classificazione della fattibilità geologica del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune dove ricadono i terreni, non vi siano condizioni per cui l'attività agricola possa pregiudicare l'equilibrio idrogeologico, a salvaguardia della stabilità dei suoli e del regime delle acque.

L'elenco è approvato dal soggetto titolare che ne dà pubblicità nelle forme previste dalla legge con trasmissione a Regione Lombardia e ai Comuni interessati.

Regione Lombardia, entro 30 giorni dalla ricezione degli elenchi, inserisce i terreni abbandonati o incolti disponibili nella Banca della Terra Lombarda e i soggetti titolari che intendono valorizzare i terreni provvedono ad attivare le procedure di evidenza pubblica per la relativa concessione o affitto. Il suddetto avviso pubblico per la concessione o l'affitto dei terreni incolti o abbandonati, anche unitamente ad altre superfici, è trasmesso a Regione Lombardia e ai Comuni interessati; Regione Lombardia, verificata la coerenza con le finalità della legge provvede alla pubblicazione del medesimo sulla Banca della Terra Lombarda.

Negli avvisi pubblici occorrerà valorizzare le istanze presentate da: a) coltivatori diretti, imprenditori agricoli e imprenditori agricoli professionali, singoli o associati; b) richiedenti con meno di 40 anni alla data di presentazione della domanda di assegnazione; c) donne; d) soggetti disoccupati di età superiore a 50 anni.

Il soggetto titolare, esperite le procedure di evidenza pubblica previste dall'avviso e perfezionata l'assegnazione del terreno, comunica a Regione Lombardia l'avvenuta assegnazione e ogni successiva variazione, al fine di provvedere all'aggiornamento della Banca della Terra Lombarda.

- *Istanza di assegnazione di terreni iscritti alla Banca della Terra Lombarda*

I cittadini interessati a richiedere un terreno iscritto alla Banca della Terra Lombarda, al fine della sua rimessa a coltura, dopo averne verificata la disponibilità sulle pagine web della DG Agricoltura di Regione Lombardia (http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/cittadini/agricoltura/banca-della-terra/banca-terra-cittadini/banca-terra-cittadini)
devono:

a) *in caso di terreni privati:* presentare direttamente al proprietario una richiesta corredata dal piano di sviluppo per la coltivazione, che deve contenere: i) l'identificazione della superficie attraverso i dati catastali disponibili in questa sezione; ii) gli obiettivi di ripristino produttivo e un programma di massima per la rimessa a coltura dei terreni; iii) la definizione dell'arco temporale per cui si richiede l'utilizzo;

b) *in caso di terreni pubblici:* dovranno rispondere all'avviso pubblico per la relativa assegnazione, pubblicato sul sito web dell'Ente proprietario e che sarà reso disponibile anche nelle pagine web di Regione Lombardia.

- *Stato di attuazione*

Attualmente in Banca Terra Lombarda è contenuto un elenco dei beni pubblici disponibili (seminativo, prato e bosco) aggiornato al dicembre 2017 e contenente terreni per circa 16 ettari complessivi; un elenco dei beni privati disponibili (pascolo, vigneto, seminativo, prato e bosco) aggiornato al gennaio 2019 e contenente terreni per circa 19 ettari.

BANCA REGIONALE DELLA TERRA
MARCHE

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 24 marzo 2015, n. 11 "Disposizioni per l'istituzione della Banca regionale della terra e per favorire l'occupazione nel settore agricolo"

  La Banca è costituita da una base dati informatica con supporto cartografico accessibile al pubblico ed è gestita dall' l'Agenzia per i servizi nel settore agroalimentare delle Marche (ASSAM).

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* il Regolamento regionale non risulta ad oggi approvato.

Funzionamento

- *Oggetto*

La Banca è gestita dall'Agenzia per i servizi nel settore agroalimentare delle Marche (ASSAM) ed è costituita da una base dati informatica con supporto cartografico accessibile al pubblico ed aggiornata periodicamente, in cui sono ricompresi beni, di proprietà pubblica o privata, disponibili per operazioni di affitto o concessione a titolo gratuito od oneroso a soggetti terzi, appartenenti alle seguenti categorie:

a. terre incolte ed abbandonate (in quanto non coltivate da almeno 2 annate agrarie) od insufficientemente coltivate (raccolto meno del 40% della resa media per la stessa coltura nella zona)
b. beni di proprietà della Regione, Provincia, Comuni a vocazione agricola (almeno 50% di essi ceduti a giovani con meno di 40 anni)
c. terreni agricoli e pascoli di proprietà degli Enti locali
d. terreni agricoli ed a vocazione agricola di proprietà privata
e. terreni agricoli ed a vocazione agricola sequestrati alla mafia e trasferiti ad altri soggetti
f. Esclusi boschi come definiti dalla L.R. 6/05 e terreni di proprietà delle Organizzazioni montane.

Sono esclusi dalla Banca i boschi così come definiti dalla Legge forestale regionale e i terreni di proprietà delle organizzazioni montane.

- *Assegnazione dei beni*

L'ASSAM provvede all'assegnazione dei beni inseriti nella Banca tramite bandi pubblici. Il bando per l'assegnazione dei beni è pubblicato sul sito internet dell'ASSAM ed è riservato a:

a. imprese agricole, singole od associate, di cui ad art. 2135 del Codice Civile;
b. imprese sociali ai sensi del D.Lgs. 112/17;
c. agricoltori custodi dell'ambiente e del territorio ai sensi della LR 6/15;
d. soggetti iscritti nell'Elenco regionale degli operatori di agricoltura sociale ai sensi della LR 21/11;
e. soggetti iscritti all'Albo regionale delle cooperative sociali operanti in agricoltura; cooperative forestali e loro Consorzi che forniscono servizi in ambito forestale e di selvicoltura (anche di nuova costituzione).

Tali soggetti debbono dimostrare il possesso dei requisiti prescritti entro 6 mesi dall'assegnazione del bene.

Soggetti interessati presentano domanda ad ASSAM, corredata da un progetto in cui evidenziare: a) sua sostenibilità tecnico economica ed ambientale; b) valorizzazione dei prodotti e delle filiere locali; c) unità lavorative coinvolte nella realizzazione del progetto; d) forma di impresa (se domanda inviata da impresa ancora da costituire).

ASSAM esegue l'istruttoria sulle domande pervenute, assegnando priorità a: a) soggetti che si trovano in situazioni di svantaggio occupazionale; b) persone svantaggiate, come definite dalla disciplina sulle cooperative sociali; c) soggetti di età inferiore a 40 anni; d) soggetti che integrano "in modo sostanziale" nell'attività agricola, condotta con metodo biologico, la fornitura di servizi di ristorazione collettiva; e) soggetti in possesso di attività agricolo zootecnica operanti nell'agricoltura sociale che prevedono nello statuto l'inserimento, come socio lavoratore, di persone appartenenti alle fasce deboli.

- *Stato di attuazione:* ad oggi, non risulta approvato il regolamento attuativo della Banca regionale della terra, nè attivata la base dati informatica nel portale di ASSAM.

BANCA REGIONALE DELLA TERRA
TOSCANA

Portale: http://www.artea.toscana.it/sezioni/Evidenza/Testi/TerreToscaneIntro.aspx

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80 "Trasformazione dell'ente Azienda regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane".

  Al fine di valorizzare il patrimonio agricolo-forestale e altre superfici agricole e forestali in disponibilità della Regione tramite lo sviluppo dell'economia verde in sinergia con l'imprenditoria privata e favorendo la promozione del ricambio generazionale nel settore agricolo-forestale, l'Azienda regionale agricola di Alberese viene trasformato nell'ente pubblico "Terre regionali toscane", con la funzione fra le altre di gestire la Banca della Terra, quale strumento per favorire l'accesso dell'imprenditoria privata, e in particolare dei giovani agricoltori, ai terreni agricoli e forestali.

  L'art. 3 della legge istituisce la Banca della Terra al fine di valorizzare i terreni pubblici e privati, attraverso un loro uso produttivo, per favorire il recupero delle aree abbandonate, contenere il degrado ambientale, salvaguardare il suolo e gli equilibri idrogeologici, limitare gli incendi boschivi, favorire l'ottimale assetto del territorio attraverso lo svolgimento delle attività agro-forestali.

- *Istituzione, modalità operative e criteri*

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 marzo 2014, n. 13/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 5 della Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80 relativo a terreni abbandonati o incolti"
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale 15 ottobre 2014, n. 60/R " Regolamento di funzionamento della banca della terra di cui all'articolo 3 della Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80"

Funzionamento

- *Oggetto*

La Banca della terra contiene un inventario completo e aggiornato dell'offerta dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica e privata disponibili per operazioni di affitto o di concessione.

La Banca della Terra toscana è gestita dall'Ente Terre regionali toscane, tramite il sistema informativo di ARTEA - Agenzia regionale toscana per le erogazioni in agricoltura http://www.artea.toscana.it/sezioni/Evidenza/Testi/TerreToscaneIntro.aspx.

L'eterogeneo regime giuridico dei beni coinvolti, aventi natura sia pubblica che privata, rende necessario articolare la struttura della banca della terra in sezioni, al fine di distinguere le diverse modalità di concessione e/o affitto:
- Beni di Ente Terre toscane e della Regione
- Beni del Patrimonio Agricolo e forestale
- Beni di altri enti pubblici
- Beni di proprietà privata
- Terre incolte
- Orti urbani

Vengono inserite nella Banca delle Terra toscana le terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate. A tale fine, si considerano abbandonati o incolti:
a) i terreni agricoli che non siano stati destinati a uso produttivo da almeno 3 anni, ad esclusione dei terreni oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea;
b) i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo in cui si sono insediate formazioni arbustive ed arboree, ad esclusione di quelli considerati bosco.

Ai fini dell'individuazione dei terreni abbandonati o incolti, per uso produttivo si intende la coltivazione agraria e il pascolamento zootecnico nel territorio rurale.

- *Inserimento di beni pubblici e privati nella banca della terra*

I Comuni effettuano il censimento dei terreni abbandonati o incolti presenti nel proprio territorio (sia di proprietà pubblica che di proprietà privata) e lo trasmettono all'Ente Terre regionali toscane che coordina le attività tecnico-amministrative finalizzate all'inserimento dei terreni nella banca della terra.

Per eseguire il censimento dei terreni i Comuni possono: a) avvalersi del sistema informativo di ARTEA, b) avvalersi di altre banche dati o documentazione in loro possesso, c) eseguire eventuali sopralluoghi per constatare la sussistenza delle condizioni per cui il terreno è censibile quale terreno abbandonato o incolto, la presenza del tipo di copertura del suolo e verificare l'eventuale mancato uso produttivo tramite testimonianze; d) attivare forme di collaborazione con le Province e le Unioni di Comuni.

Gli elenchi dei terreni censiti, sono comunicati ai proprietari o titolari di altri diritti reali e alle organizzazioni professionali, agricole e cooperative maggiormente rappresentative, con raccomandata con avviso di ricevimento o altre modalità telematiche di comunicazione.

Le organizzazioni professionali agricole e cooperative maggiormente rappresentative possono chiedere di inserire negli elenchi dei terreni censiti altri terreni, allegando la documentazione idonea a dimostrare che si tratta di terreni abbandonati o incolti.

Entro 90 giorni dalla comunicazione da parte del Comune, i proprietari, i titolari di altri diritti reali e i soggetti titolari di rapporti contrattuali sui terreni inseriti negli elenchi dei terreni censiti possono:
a) con istanza motivata e documentata rivolta al Comune, chiedere la cancellazione di tali terreni dagli elenchi;
b) impegnarsi alla rimessa a coltura dei terreni entro i successivi 180 giorni, presentando una comunicazione al Comune nella quale indicano le modalità della rimessa a coltura.

Terminata questa procedura ed esauriti termini indicati nel regolamento attuativo, i Comuni formano gli elenchi definitivi di terreni e li inseriscono in Banca della terra, dandone comunicazione agli aventi diritto di cui sopra.

Entro il 31 gennaio di ogni anno i Comuni aggiornano gli elenchi nel rispetto delle procedure.

- *Assegnazione dei beni*

La struttura della Banca della terra è articolata in sezioni, al fine di distinguere le diverse modalità di concessione e/o affitto:
- Beni di Ente Terre toscane e della Regione
- Beni del Patrimonio Agricolo e forestale
- Beni di altri enti pubblici
- Beni di proprietà privata
- Terre incolte
- Orti urbani

Sui beni di proprietà della Regione, dell'Ente Terre regionali toscane o di altri enti pubblici, l'esigenza di favorire l'accesso dei giovani ai terreni da coltivare con conseguente creazione di nuova imprenditoria, rende necessario prevedere l'età e la qualifica professionale dei richiedenti quale criterio di priorità.

Per assicurare che i beni di proprietà privata inseriti nella banca della terra contribuiscano a raggiungere analoghi obiettivi, è necessario prevedere una durata minima di disponibilità per l'affitto e richiedere ai proprietari una serie di informazioni utili per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta.

L'Ente Terre toscane provvede alla pubblicazione degli avvisi per la concessione o l'affitto di beni, inseriti in Banca della terra, di sua proprietà o affidatigli in gestione all'Ente stesso con convenzione sia dalla Regione e altri enti pubblici, sia da proprietari privati. L'Ente Terre toscane

provvede, altresì, al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni di beni di sua proprietà o di beni affidatigli in gestione.

Gli enti pubblici toscani che hanno inserito i propri beni in Banca della terra, pubblicano l'avviso per la concessione o l'affitto sul proprio sito istituzionale e lo trasmettono all'Ente Terre toscane che lo pubblica anche su Banca della terra. Come sopra accennato, tali enti pubblici, tramite stipula di apposita convenzione, possono affidare all'Ente Terre toscane anche lo svolgimento della procedura per l'individuazione dell'affittuario o concessionario.

I soggetti che fanno richiesta di assegnazione dei terreni privati inseriti nell'elenco si obbligano a coltivarli in forma singola o associata, in conformità a un piano di sviluppo per la coltivazione dei terreni individuati, allegato alla richiesta (inviata all'Ente Terre con posta certificata e corredata da offerta economica). L'Ente Terre toscane provvede all'approvazione del suddetto piano di sviluppo. L'approvazione del piano consente al Comune l'occupazione temporanea e non onerosa dei terreni, per il periodo di efficacia del piano, ai fini della loro concessione ai privati richiedenti e titolari del piano di sviluppo approvato.

In caso di pluralità di domande di assegnazione aventi ad oggetto le stesse particelle, nel caso di beni pubblici è effettuata la selezione del potenziale assegnatario attraverso una graduatoria della concorrenza.

Nel caso di beni privati, raccolte le istanze, L'Ente Terre toscane trasmette al proprietario le domande pervenute. Il proprietario individua l'assegnatario e ne dà immediata comunicazione all'Ente. Il proprietario e l'assegnatario stipulano quindi il contratto di affitto agrario.

Qualora i terreni abbandonati o incolti inseriti nella Banca della terra non siano oggetto di richieste di coltivazione, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari, come definiti da un piano di intervento redatto dall'Ente Terre toscane.

Ai proprietari i cui terreni sono stati oggetto di assegnazione è dovuto il canone stabilito secondo i criteri dai regolamenti attuativi della Banca della Terra toscana. Il proprietario e l'assegnatario, entro 30 giorni dalla comunicazione dell'assegnazione, possono accordarsi sull'importo di un canone diverso da quello determinato dall'Ente Terre toscane, anche facendo ricorso all'assistenza delle organizzazioni professionali agricole, che tengono conto delle condizioni del fondo e del mercato.

Per la stima dei beni ai fini dell'affitto/concessione, si fa espresso riferimento a valori generali che valgono per territori più o meno ampi, quale il valore dell'OMI (fabbricati) e il valore agricolo medio (VAM - terreni) determinato annualmente dalle commissioni provinciali espropri in base al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentali in materia di espropriazione per pubblica utilità) e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), riferendosi esclusivamente alle categorie pascolo, pascolo cespugliato e pascolo arborato. Il Regolamento 13/14 della Regione Toscana, per i terreni abbandonati (quindi non considera i fabbricati) stabilisce direttamente che il canone da corrispondere annualmente al proprietario deve oscillare fra l'1,5 e il 4% del VAM.

- *Stato di attuazione*[3]

Ad oggi l'Ente Terre Regionali Toscane ha emesso più di 150 bandi.

Dal novembre 2013, data di avvio della banca della terra, al 31 dicembre 2018, sono stati pubblicati **141 lotti di beni**, per una superficie complessiva di terre agricole e forestali di quasi **6.750 ettari**. Di tale superficie sono stati **assegnati 5.225 ettari** (pari al 77,5% dei terreni inseriti in banca della terra fin dall'inizio al 2018, si tratta del 62,4% dei terreni inseriti in banca della terra complessivamente ad oggi, considerando che per 5 lotti sono tutt'ora in corso le procedure istruttorie o di presentazione delle istanze di concessione).

Il 47,8% dei lotti è stato assegnato ai giovani con una progressione costante negli anni: **11% nel 2014, 53% nel 2015, 58% nel 2016 e 58% nel 2017;** c'è stata una riduzione nel 2018 (41,6%), fermo restando che per alcuni lotti sono ancora in corso le istruttorie per la concessione.

Per quanto riguarda il numero di fabbricati messi a disposizione, limitando l'osservazione ai soli fabbricati principali (che comunque si presentano in differente stato di conservazione), 100 sono quelli resi disponibili, alcuni insieme ai terreni, altri singolarmente .

Nel **2017** sono stati inseriti **45 lotti** e nel **2018** sono stati inseriti **24 lotti**, con una superficie media però molto più ampia, considerando che in tutto il 2017 gli ettari inseriti sono stati **785**, mentre nel 2018 gli ettari sono stati oltre il doppio, ossia **1507**. Nel 2016, 19 sono stati i beneficiari diretti della banca della terra (11 giovani sotto i 40 anni di età); nel 2017 i beneficiari sono stati 26 (15 giovani); nel 2018 i beneficiari sono stati 12, di cui 5 sotto i 40 anni di età.

Gli ultimi beni da inserire rapidamente in banca della terra sono stati presentati con un evento in Presidenza regionale nel maggio 2018: **si trattava di 20 beni da dare in concessione amministrativa, ai quali se ne sono aggiunti altri 6 beni da mettere in vendita.** Per l'occasione è stata realizzato il volume **"Il Patrimonio Agricolo Forestale della Regione Toscana: un bene da valorizzare ed un'opportunità per lo sviluppo del territorio"**, pubblicato on *line* sul sito di Ente Terre Toscane (www.terreregionali.toscana.it). Fino alla fine di giugno 2018 sono rimasti aperti i termini per acquisire eventuali manifestazioni di interesse, con l'obiettivo di pubblicare i bandi in autunno e avviare l'iter di concessione amministrativa entro la fine del 2018. Il primo bando è stato pubblicato sulla Banca della terra nel settembre con scadenza per la presentazione delle istanze il 31 ottobre 2018. A seguire sono stati pubblicati altri 14 bandi, oggi tutti conclusi, per alcuni dei quali sono ancora in corso le procedure di selezione del concessionario.

3 Dati a cura di Simone Sabatini, referente Banca della Terra Toscana

BANCA REGIONALE DELLA TERRA
UMBRIA

Portale http://www.afor.umbria.it

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale n.3 del 2014, abrogata e sostituita dalla Legge regionale 9 aprile 2015, n. 12 "Testo unico in materia di agricoltura", come modificato da legge regionale n.4/2017.

  Capo III, sez. I "Norme per lo sviluppo delle imprese e dell'occupazione nel settore agricolo", artt. 196 e ss.

  Art. 198 - Il Banco della Terra è gestito dall'Agenzia forestale regionale, per contribuire a promuovere lo sviluppo, l'imprenditorialità e la crescita occupazionale nel settore agricolo regionale, favorendo, in particolare: a) l'accesso dei giovani all'agricoltura, anche al fine di agevolare il ricambio generazionale; b) l'agricoltura sociale come definite dalla normativa vigente; c) l'utilizzo produttivo di terreni agricoli ed a vocazione agricola e la loro funzione sociale; d) la gestione attiva e sostenibile dei beni agro-forestali attenta alla dimensione economica, ambientale e sociale; e) il ruolo multifunzionale dell'agricoltura, l'impiego e l'applicazione di modelli di agricoltura sostenibile, quali l'agricoltura biologica e quella conservativa; f) il contrasto al degrado ambientale e la valorizzazione dell'ambiente, del territorio e del paesaggio rurale.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Regolamento regionale 4 maggio 2015 n.10 "Disposizioni concernenti il Banco della Terra in attuazione dell'articolo 199 della legge regionale 9 aprile 2015, n. 12 (Testo unico in materia di agricoltura)", come modificato dal Regolamento regionale 16 gennaio 2018 n.2 "Disposizioni concernenti il Banco della Terra in attuazione dell'articolo 199 della legge regionale 9 aprile 2015, n. 12"

Funzionamento

- *Oggetto*

Il Banco della Terra è gestito dall'Agenzia forestale regionale. Esso consiste nell'elenco dei terreni agricoli e a vocazione agricola, dei terreni agro-forestali e delle aziende agricole, di proprietà pubblica o privata, idonei e disponibili per operazioni di locazione o di concessione.

Possono essere inseriti negli elenchi i terreni abbandonati, incolti o insufficientemente coltivati, per i quali non è stata presentata domanda di assegnazione per accedere agli altri benefici previsti dal testo Unico Agricoltura.

Possono essere altresì inseriti nel Banco della Terra anche i beni agro-forestali affidati in gestione all'Agenzia forestale regionale ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18 (Riforma del sistema amministrativo regionale e delle autonomie locali e istituzione dell'Agenzia forestale regionale. Conseguenti modifiche normative), previo accordo fra l'Agenzia e l'ente proprietario del bene.

Infine, la Regione e gli enti locali possono chiedere l'inserimento nel Banco della Terra dei beni trasferiti ai sensi dell'art.48 del D.Lgs n. 159/2011 *(Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia*, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) nel rispettivo patrimonio, compatibilmente con quanto disposto nel medesimo art. 48 e, comunque, solo in relazione a beni suscettibili di utilizzo agricolo.

Sulla base di quanto esposto, sono ricompresi nel Banco della Terra i seguenti sotto-elenchi di beni:

a) elenco relativo ai terreni agricoli ed a vocazione agricola di proprietà della Regione o degli enti da essa controllati, nonché relativo alle aziende agricole di proprietà dei medesimi;
b) elenco relativo ai terreni agricoli ed a vocazione agricola di proprietà delle Province o dei Comuni, nonché relativo alle aziende agricole, ai terreni agro-forestali di proprietà degli enti locali, che gli enti proprietari chiedono di inserire nel Banco della Terra, previa convenzione con l'Agenzia forestale regionale;
c) elenco relativo ai terreni agricoli ed a vocazione agricola, nonché relativo ai terreni agro-forestali di proprietà privata, ricadenti sul territorio regionale, per i quali è stata fatta richiesta di inserimento da parte dei proprietari, previa convenzione con l'Agenzia forestale regionale.

Possono far parte degli elenchi di cui alle lettere a), b) e c) i fabbricati, anche con destinazione residenziale, funzionali alla gestione dei terreni agricoli ed allo sviluppo di attività compatibili (attività extralberghiere; attività produttive e terziarie legate alla produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del suolo).

- *Assegnazione dei beni*

L'Agenzia forestale regionale svolge i seguenti compiti:

a) predispone ed aggiorna l'elenco dei beni del Banco della Terra idonei e disponibili per operazioni di locazione o di concessione;
b) individua il dimensionamento necessario ai fini dell'ottimizzazione dell'impiego produttivo dei terreni contenuti nel Banco della Terra e l'unità produttiva idonea alla formazione di un'impresa agricola valida sotto il profilo tecnico ed economico e capace di assicurare una produzione annuale media, dedotte le spese di coltivazione, escluse quelle di manodopera, pari almeno alla retribuzione annuale di un salariato fisso comune occupato in agricoltura, quale risulta dai patti sindacali vigenti nella zona;
c) coordina le attività necessarie ai fini delle procedure di assegnazione dei beni inseriti in

Banco della terra, in collaborazione con gli enti locali sul territorio sui quali insistono i beni oggetto di assegnazione.

L'assegnazione dei beni compresi nel Banco della Terra avviene mediante procedure di evidenza pubblica.

I bandi o gli avvisi per l'assegnazione dei beni di proprietà della Regione e degli enti controllati dalla Regione sono predisposti dall'Agenzia forestale regionale. I bandi e gli avvisi sono pubblicati nel Bollettino ufficiale telematico regionale e sul sito internet istituzionale della Regione e dell' Agenzia forestale regionale.
I bandi e gli avvisi per i beni dei Comuni e delle Province sono predisposti nel rispetto della ripartizione dei compiti tra i soggetti interessati, dando adeguata pubblicità anche mediante i rispettivi siti internet istituzionali.
I bandi e gli avvisi devono prevedere la redazione, da parte dei concorrenti, del progetto di impiego dei beni.

Sono ammessi alle procedure di assegnazione dei beni compresi negli elenchi del Banco della Terra, in forma singola o associata, gli imprenditori agricoli ed i piccoli imprenditori coltivatori diretti, nonché le cooperative agricole sociali. Sono altresì ammessi i soggetti che si impegnano ad acquisire tali qualifiche entro sei mesi dall'avvenuta assegnazione di tali beni.

I bandi o gli avvisi per l'assegnazione dei beni compresi nel Banco della Terra prevedono che i progetti di impiego dei beni e le domande di assegnazione vengano valutati con riferimento ai possibili seguenti elementi:

a) competenza culturale e tecnica dei concorrenti all'assegnazione, sulla base dei titoli di studio posseduti e delle esperienze professionali svolte nell'ambito delle lavorazioni agricole, nonché nell'ambito del trattamento dei prodotti e servizi specificati nel progetto di impiego dei beni;
b) presenza nel progetto di impiego dei beni di prodotti e servizi economicamente sostenibili, sulla base di dati analitici e verificabili;
c) dichiarazione d'interesse di una o più imprese manifatturiere di cui al codice ATECO sezione C per l'acquisto di beni e servizi prodotti sui beni del Banco della Terra oggetto della procedura di assegnazione, allegata a corredo del progetto, eventualmente accompagnata anche dalla dichiarazione di disponibilità dell'impresa manifatturiera a garantire assistenza tecnica gratuita nella realizzazione del prodotto o servizio;
d) creazione o valorizzazione di nuove filiere produttive agricole, anche con riferimento alle produzioni biologiche, nel rispetto della programmazione regionale di settore;
e) presenza di prodotti e servizi dotati di sostenibilità ambientale, sulla base di colture, tecnologie e tecniche a basso o nullo impatto sull'ecosistema ambientale, anche al fine di preservare la biodiversità;
f) presenza nel progetto di impiego dell'indicazione dell'utilizzo dei beni non solo per attività agricole ma anche per attività compatibili con l'utilizzo agricolo, individuate con il regolamento di cui all'articolo 199;
g) presenza dei soggetti di cui all'articolo 153 comma 1 lettera b) della l.r. 12/2015;
h) importo del canone di concessione o di affitto offerto.

Per l'assegnazione dei beni occorre presentare domanda di assegnazione corredata anche da un progetto di impiego. La valutazione del progetto di impiego è effettuata dall'Agenzia forestale regionale che approva le graduatorie dei soggetti che hanno richiesto l'assegnazione dei beni.

I proprietari privati stipulano con l'assegnatario apposito contratto di assegnazione.

La durata dei contratti di locazione e concessione ha una durata non inferiore, di norma, a 20 anni e comunque non superiore a 50 anni. La durata dei contratti di locazione per i beni di proprietà delle Province, dei Comuni e dei privati è stabilita nelle Convenzioni con l' Agenzia forestale regionale.

La normativa istitutiva di Banco della terra prevede misure di sostegno per l'accesso alla terra, per cui la Regione:

a) favorisce attraverso Gepafin S.p.A., la prestazione di garanzie per agevolare l'accesso al credito dei soggetti assegnatari dei beni inseriti in Banco della terra;
b) promuove all'interno del Programma di Sviluppo Rurale (PSR), misure a sostegno delle attività dei soggetti assegnatari dei beni inseriti in Banco della terra, nel rispetto della normativa comunitaria;
c) individua, anche per mezzo di Sviluppumbria S.p.A., appositi programmi di attività strumentali e di servizio per la creazione di imprese e cooperative nonché per il sostegno alle attività di impresa agricola e di formazione.

Infine, la legge regionale prevede una norma specifica (art. 206 T.U. agricoltura) sugli "orti sociali urbani", con cui si dispone che la Regione promuove la destinazione, da parte dei Comuni, di terreni comunali ricadenti nelle aree urbane e periurbane ad orti sociali urbani, con particolare riferimento a terreni agricoli inutilizzati, aree industriali dismesse, terreni adibiti a verde pubblico ed ogni altra superficie assimilabile, privilegiandone la conduzione da parte di persone, singole o associate, che si impegnano a coltivarli per ottenere prodotti agricoli a scopo benefico o di autoconsumo, nonché valorizzando le pratiche esenti dal ricorso ai prodotti chimici di sintesi. A tal fine, la Regione supporta i Comuni nell'attività di formazione relativa alle pratiche agricole correlate alla gestione degli orti sociali urbani e nell'attività di monitoraggio ambientale delle produzioni. I Comuni, con proprio atto, stabiliscono i criteri per l'accessibilità e la fruizione degli spazi destinati ad orti sociali urbani, indicando le misure per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli stessi orti nel contesto urbano ed indicando le specifiche prescrizioni concernenti l'uso delle risorse irrigue e lo smaltimento dei rifiuti nel rispetto della relativa normativa statale e regionale.

- *Stato di attuazione*

Il 27 febbraio 2019 sono stati pubblicati i bandi per l'assegnazione dei primi 6 lotti, per un totale di circa 1.100 ettari, da parte dell'Agenzia forestale regionale. Si tratta di beni appartenenti al demanio e al patrimonio agroforestale (tra pascolo, bosco, uliveto, vigneto e seminativo), che vengono dati in concessione per 20 anni.
http://www.afor.umbria.it/bandi/avvisi/avviso-pubblico-finalizzato-alla-concessione-pluriennale-di-terreni-inseriti-nel-banco

BANCA REGIONALE DELLA TERRA VENETA

Portale: http://www.avepa.it/banca-terra-veneta

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 8 agosto 2014, n. 26 "Istituzione della Banca della terra veneta"

  La Legge intende introdurre un sistema funzionale alla valorizzazione delle terre incolte ed abbandonate, al fine di facilitare il reperimento sul mercato fondiario di superfici per l'avviamento in particolare di nuove imprese agricole. La finalità della Banca della terra è quella di mitigare i fenomeni di abbandono e mancata coltivazione di terreni, maggiormente evidenti nelle aree marginali del territorio veneto, che concorrono alla riduzione delle potenzialità produttive rurali, al degrado paesaggistico e a fenomeni erosivi, con il bisogno di favorire il reperimento sul mercato fondiario di nuove superfici per l'avviamento od il consolidamento delle imprese agricole.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Delibera di Giunta regionale 2593/2014 "Assegnazione incarico di gestione all'AVEPA"; Delibera di Giunta regionale 682/2015 "Disposizioni generali per l'istituzione della Banca della terra"; Delibera di Giunta regionale 2180/2016 "Disposizioni per l'assegnazione dei terreni inseriti nella Banca della terra (DGR n. 2180-2016)

Funzionamento

- *Oggetto*

La Banca della Terra Veneta è gestita dell'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura, (AVEPA), cui sono affidate le attività tecniche ed amministrative e che ha predisposto, mettendola a disposizione dei Comuni, una applicazione web, per la gestione di tutte le fasi del procedimento amministrativo.

La peculiarità di tale supporto informatico è quello di essere stato costruito intorno ad immagini geo-referenziate del territorio del Veneto. L'applicazione è raggiungibile dal sito di AVEPA http://www.avepa.it/banca-terra-veneta.

Ai Comuni spetta il censimento dei terreni per il loro inserimento nella Banca della Terra Veneta, che è l'inventario completo ed aggiornato della disponibilità dei terreni censiti suscettibili di coltivazione.

L'inventario è comprensivo dei terreni e delle aziende agricole di proprietà pubblica o privata resi comunque disponibili per le operazioni di assegnazione. La Banca della Terra Veneta include:
- terreni abbandonati od incolti;
- terreni messi a disposizione dai proprietari pubblici e privati per cederne la conduzione a terzi;
- terreni confiscati alla criminalità organizzata e mafiosa ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 ed oggetto delle azioni di cui all'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 48.

I suddetti beni corrispondono ad altrettante categorie nell'inventario della Banca: A - Terreni abbandonati od incolti; B - Terreni messi a disposizione dai proprietari allo scopo del loro inserimento ed assegnazione; C - Terreni confiscati alla criminalità organizzata e mafiosa.

Ai fini del censimento dei terreni abbandonati o incolti, i Comuni si avvarranno dei dati messi a disposizione da AVEPA, consistenti nel reticolo catastale sovrapposto alle foto aeree con l'indicazione dei terreni che risultano coltivati negli ultimi due anni nonché di altre informazioni relative all'uso del suolo e alla copertura forestale desumibili dalle banche dati di cui dispone e di ogni altra informazione utile ai fini del censimento di cui l'AVEPA sia in possesso.

I Comuni, dopo la conclusione del primo censimento, provvedono con cadenza annuale all'aggiornamento dei beni da inserire nella Banca della Terra Veneta.

Le amministrazioni comunali possono definire accordi tra loro o con enti territoriali di livello intermedio per la gestione di tutto o parte delle attività di censimento e definizione delle aree da inserire nella banca della terra veneta, restando a ciascun Comune la responsabilità dell'atto ricognitivo finale. In tali casi, le condizioni procedurali vanno comunque applicate da parte del soggetto interessato all'accordo.

- *Procedure per il censimento dei terreni abbandonati od incolti*

I Comuni, tenuto conto delle esclusioni previste dalla legge e dalle presenti disposizioni generali, individuano i terreni abbandonati o incolti inclusi nelle aree a destinazione agricola prevista dai propri strumenti urbanistici vigenti, e i relativi proprietari o aventi titolo. Sono considerate aree a bosco, e come tali escluse dall'applicazione della legge regionale 26/2014, anche i terreni che pur non risultando inseriti nella carta forestale regionale, rientrino nella definizione di bosco di cui all'articolo 31 della legge regionale 5 aprile 2013, n. 3, individuate secondo quanto disposto dalla deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 1319 del 23 luglio 2013. Le valutazioni tecniche in merito alla natura boschiva dei terreni spetta alle strutture regionali competenti in materia su richiesta dei Comuni o dei soggetti interessati. I Comuni, per i terreni da inserire nella Banca della terra veneta, individuano la presenza di eventuali vincoli idrogeologici o altri vincoli ambientali o funzionali alla conservazione dell'ambiente, nonché servitù o obblighi che ne possano limitare l'uso agricolo.

I Comuni, all'esito delle procedure di censimento, notificano ai proprietari o titolari di altro diritto reale -individuati anche sulla base di segnalazioni- l'avvio del procedimento per l'inserimento dei terreni nella Banca della Terra Veneta; i suddetti proprietari e titolari di rapporti contrattuali, entro 60 giorni, possono opporsi all'inserimento della Banca della Terra Veneta, qualora: i) si impegnino a coltivare direttamente le superfici individuate entro la campagna agraria successiva e presentino il relativo piano di coltivazione; ii) dimostrino che la mancata coltivazione sia dovuta: a cause di forza maggiore indipendente dalla loro volontà; a vincoli ed impegni di natura comunitaria; ad altri vincoli che limitino l'uso agricolo.
Inoltre, contestualmente, i Comuni pubblicano per 60 giorni l'esito delle procedure di censimento con indicazione dell'elenco dei mappali dei terreni abbandonati o incolti suscettibili di inserimento nella Banca della Terra Veneta, specificando che gli stessi saranno oggetto di evidenza pubblica per l'assegnazione a terzi per una durata di 15 anni, con corresponsione di un canone, al fine del loro utilizzo come stabilito dalla legge regionale e dalle presenti procedure applicative. Entro 15 giorni dai termini di pubblicazione, chiunque vi abbia interesse può presentare al Comune competente osservazioni scritte ovvero richieste motivate e documentate di cancellazione o di integrazione degli elenchi stessi.

Decorsi tutti i termini suddetti, i Comuni individuano con apposito provvedimento i terreni abbandonati od incolti con indicazione degli estremi catastali, della superficie, del tipo di copertura, dei proprietari, e degli eventuali vincoli o impegni che ne limitano l'utilizzo; tali dati sono inseriti negli appositi elenchi della Banca della terra veneta.

- *Procedure per l'inserimento nella Banca della Terra Veneta dei terreni messi a disposizione dai proprietari pubblici o privati*

I proprietari pubblici o privati di terreni od aventi causa possono segnalare al Comune dove sono situati i beni, la disponibilità all'inserimento di detti terreni nella Banca della Terra Veneta al fine di cederne la conduzione a terzi. La segnalazione deve essere presentata su apposita modulistica predisposta dall'AVEPA, secondo le modalità definite dalla stessa. I Comuni, verificato che i terreni messi in disponibilità rientrino tra quelli suscettibili di coltivazione e l'insussistenza di cause di esclusione previste dalla legge, provvede al loro inserimento nell'apposito elenco della Banca della Terra Veneta.

- *Procedure per l'inserimento dei terreni confiscati alla criminalità organizzata e mafiosa*

I Comuni individuano i terreni confiscati alla criminalità organizzata e mafiosa ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 che non sono stati ancora assegnati o non sono interessati da procedura di assegnazione, secondo la specifica normativa e provvede all'inserimento negli appositi elenchi della Banca della terra.

- *Assegnazione dei beni*

All'Agenzia veneta per i pagamenti in agricoltura (AVEPA) compete, oltre alla gestione tecnico-amministrativa della Banca della Terra Veneta, l'assegnazione dei terreni in essa contenuti e il controllo sul corretto utilizzo dei medesimi terreni assegnati.

Chiunque intenda ampliare o iniziare un'attività imprenditoriale agricola utilizzando i terreni disponibili nella Banca della Terra Veneta presenta richiesta di assegnazione attraverso i bandi ad evidenza pubblica disposti da parte della Giunta regionale.

Criteri di priorità:

a) giovane agricoltore (art. 2 lett. n Reg. UE 1305/13); nel caso di società o cooperative le medesime devono essere amministrate da soggetti giovani che devono detenere una maggioranza numerica e di quote sociali;
b) giovani imprenditori agricoli;
c) ampliamento aziendale;
d) cooperativa agricola sociale;
e) Sede aziendale nel comune/comuni facenti parte del lotto a gara.

A parità di punteggio sarà data precedenza ai soggetti richiedenti più giovani.

La Giunta regionale predispone le procedure di assegnazione dei terreni inseriti nella Banca della Terra Veneta, suddividendo i terreni stessi in lotti identificati sulla base di parametri economici e/o territoriali.

Le domande di assegnazione dei terreni sono presentate ad AVEPA, corredate da un piano colturale che indica l'utilizzo del lotto cui si chiede di partecipare nel periodo di assegnazione AVEPA, tenuto conto delle condizioni di ammissibilità e dei punteggi di priorità, istruisce le domande e assegna con proprio decreto i lotti ai rispettivi assegnatari.

Per ciascun lotto è stabilito un canone annuo, da pagarsi in un'unica soluzione e stabilito con riferimento al valore agricolo medio determinato annualmente dalle Commissioni provinciali espropri di cui al D.P.R. 8/6/2001 n. 327, sentita la Commissione di cui al punto precedente. I canoni sono sottoposti a rivalutazione annua secondo l'indice dell'aumento del costo della vita (ISTAT).

- *Stato di attuazione*

Sono attualmente pubblicati i primi due bandi che riguardano due lotti per un totale di 6 ettari, di terreni in proprietà del Demanio regionale in gestione all'Agenzia Veneta per l'innovazione nel settore primario "Veneto Agricoltura".

BANCA REGIONALE DELLA TERRA

PROV. TRENTO

Portale http://www.trentinoagricoltura.it/Trentino-Agricoltura/Banca-della-Terra

Normativa

- *Legge istitutiva:* art. 116 "Banca della Terra" della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio", come modificato dall'art. 27 della l.p. 30 dicembre 2015, n. 20 e dall'art. 46 della l.p. 16 giugno 2017, n. 3.

  Istituita dall'art. 116 della Legge provinciale n.15 del 2015 sul governo del territorio, Banca della Terra ha come obiettivi il dare una nuova vita ai terreni incolti e abbandonati, rilanciando sistemi cooperativi agricoli e offrendo nuove opportunità di lavoro, specie alle giovani generazioni. Un'importante possibilità di salvaguardia e di rinascita dei territori, ridando vita a terreni altrimenti inutilizzati con un beneficio anche in termini naturalistici e di difesa da un punto di vista idrogeologico. Al tempo offrirà agli abitanti nuove opportunità lavorative.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* deliberazione della giunta provinciale 23 febbraio 2017, n. 303 "criteri e le modalità per la costituzione, il funzionamento e la gestione della banca della terra istituita ai sensi dell'articolo 116 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15".

Funzionamento

- Oggetto

La Banca della Terra è gestita tramite i servizi provinciali competenti in materia di agricoltura http://www.appag.provincia.tn.it/APPAG/Banca-della-Terra (APPAG è l'Agenzia della Provincia Autonoma di Trento competente per pagamenti e agevolazioni in agricoltura).

La Banca della Terra è un archivio *online* di tutti i terreni e le aziende agricole sia di proprietà pubblica sia privata, disponibili per operazioni di affitto, concessione e compravendita, quindi non utilizzati e da affidare a chi ne faccia richiesta. Funziona come punto di incontro tra domanda e offerta.

Consiste in un inventario, strutturato a partire dal Sistema Informativo SIAT, dei terreni pubblici e

dei terreni privati che i proprietari hanno dichiarato disponibili per la temporanea assegnazione ai soggetti che ne fanno richiesta.

Viene considerato abbandonato o incolto il terreno agricolo suscettibile di coltivazione che sia stato destinato ad uso produttivo da almeno 3 annate agrarie.

Queste aree, insieme a quelle forestali da riportare all'uso agricolo, possono essere censite dalle Comunità, nell'ambito degli studi propedeutici alla formazione del proprio Piano territoriale (PTC), con l'obiettivo di inserirle nel database della Banca della Terra.

Più precisamente possono essere inseriti nella Banca della Terra i terreni di proprietà pubblica e proprietà privata quali:

a) i terreni agricoli dichiarati disponibili dai proprietari per le operazione di affitto o concessione, o altro tipo di contratto agrario, anche coltivati nella precedente campagna agricola, ma per i quali il proprietario non ha più interesse alla coltivazione futura;
b) i terreni agricoli abbandonati o incolti, le aree di neocolonizzazione da parte della vegetazione forestale su cui l'attività di sfalcio, pascolo o coltivazione è documentabile negli ultimi dieci anni, dichiarati disponibili dai proprietari per il ripristino dell'uso agricolo tramite operazioni di affitto o concessione o altro tipo di contratto agrario;
c) le aree forestali che hanno già acquisito l'autorizzazione alla trasformazione di coltura ai sensi dell'articolo 16 della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 (Legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura) e dichiarati disponibili dai proprietari;
d) le aree prative e pascolive, in cui l'attività di sfalcio, pascolo o coltivazione è documentabile negli ultimi 40 anni, anche individuate su iniziativa delle Comunità, che hanno avuto un parere preventivo favorevole alla trasformazione di coltura ai sensi dell'articolo 16 della Legge provinciale 23 maggio 2007, n. 11 (Legge provinciale sulle foreste e sulla protezione della natura) e dichiarati disponibili dai proprietari;
e) i terreni recuperati attraverso il "fondo per il paesaggio" e dichiarati disponibili dai proprietari.

Ai fini della costruzione e dell'aggiornamento della Banca della terra:
i Comuni danno comunicazione dell'istituzione della Banca della Terra sull'albo pretorio del Comune, sul proprio sito istituzionale e sul sito del Consorzio dei Comuni trentini, invitando i cittadini interessati all'effettuazione di una dichiarazione di disponibilità che autorizza il Comune all'inserimento delle particelle nel fascicolo aziendale "Banca della Terra" e alla pubblicazione dei dati sul sito internet della Provincia o attraverso altre forme di pubblicità (albo comunale ecc.);

Analogamente sono pubblicati gli eventuali elaborati, allo scopo predisposti dalla Comunità, all'esito del censimento.

La raccolta delle dichiarazioni di disponibilità da parte dei proprietari dei terreni pubblici e privati è effettuata dal Comune competente per territorio.

Il Comune, verificata la compatibilità urbanistica, provvede alla trasmissione/aggiornamento delle particelle catastali per l'inserimento nel fascicolo aziendale "Banca della terra" presso l'Agenzia per i pagamenti in agricoltura della Provincia (APPAG); è verificata in via automatica

la disponibilità delle particelle anche con riferimento ad eventuali vincoli posti dalla normativa provinciale e comunitaria.

Le Comunità, nell'ambito degli studi propedeutici alla formazione del Piano territoriale della comunità (PTC), possono a loro volta effettuare un censimento dei terreni abbandonati o incolti, nonché delle aree forestali che possono essere riportate all'uso agricolo presenti nel proprio territorio, in collaborazione con i Comuni territorialmente interessati, ai fini del possibile inserimento nella Banca della Terra.

I consorzi di miglioramento fondiario per conto dei propri associati, le organizzazioni professionali agricole, i liberi professionisti abilitati in materia agraria e forestale, possono chiedere alla Comunità territorialmente competente, a seguito della pubblicazione del censimento, di inserire altri terreni. A seguito della pubblicazione del censimento, i proprietari, i titolari di altri diritti reali e i soggetti titolari di rapporti contrattuali sui terreni censiti possono trasmettere al Comune territorialmente competente l'atto di assenso all'iscrizione delle particelle nella Banca della Terra. L'elenco dei terreni censiti e dichiarati disponibili è successivamente comunicato ai fini dell'inserimento nella Banca della Terra.

Qualora il proprietario o il titolare di altro diritto intenda cancellare le particelle inserite nella "Banca della Terra" presenta richiesta al Comune, che provvede all'aggiornamento degli elenchi.

- *Assegnazione dei beni*

Banca della Terra prevede l'assegnazione dei terreni disponibili attraverso varie forme contrattuali, anche perché l'inventario comprende tutti i terreni e le aziende agricole sia di proprietà pubblica sia privata, disponibili per operazioni di affitto, concessione e compravendita. E' ad esempio possibile che una cooperativa si candidi a coltivare direttamente un terreno in abbandono e decida di organizzare una attività di conduzione dei terreni. Così come vi è la possibilità che una cooperativa promuova la formazione di una nuova azienda agricola.

Dopo aver visionato l'elenco delle aree potenzialmente disponibili, gli interessati possono contattare direttamente il Comune territorialmente competente per avere i dati anagrafici del proprietario delle particelle fondiarie interessate, al fine di un rapporto diretto fra le parti.

Qualora venga perfezionato un contratto, il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione al Comune dove sono ubicati i terreni, che la trasmette ad APPAG al fine dell'aggiornamento del fascicolo aziendale della Banca della Terra.

3.3. BANCHE REGIONALI DELLE TERRA NEL

MEZZOGIORNO

BANCA REGIONALE DELLA TERRA D'ABRUZZO

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 8 ottobre 2015 n. 26 "Istituzione della Banca della Terra d'Abruzzo"

La Banca della Terra d'Abruzzo consiste in un elenco completo ed aggiornato dei terreni abbandonati o incolti e fabbricati di proprietà pubblica e privata dichiarati disponibili per operazioni di affitto o di concessione. Ha l'obiettivo di: a) favorire il recupero produttivo dei terreni incolti, abbandonati o insufficientemente coltivati e dei fabbricati rurali; b) favorire il riordino fondiario attraverso l'accorpamento e l'ampliamento delle superfici delle aziende agricole; c) promuovere l'insediamento di nuove aziende agricole; d) valorizzare il patrimonio agricolo forestale presente nel territorio regionale; e) incentivare lo sviluppo produttivo ed occupazionale nelle aree rurali tramite lo sviluppo dell'attività agricola in sinergia con l'imprenditoria privata, favorendo la promozione del ricambio generazionale nel settore agricolo e la salvaguardia degli equilibri idrogeologici; f) proteggere l'ambiente e tutelare il paesaggio e le biodiversità; g) promuovere l'accesso della popolazione residente ai terreni agricoli ai fini del loro recupero produttivo, della crescita occupazionale, del contrasto al consumo del suolo; h) favorire il recupero delle aree abbandonate, contenere il degrado ambientale, limitare gli incendi boschivi, favorire l'ottimale assetto del territorio attraverso lo svolgimento delle attività agro-forestali, coerentemente con la tutela degli interessi sociali, economici e ambientali delle comunità locali; i) contrastare il fenomeno dell'abbandono e dell'inutilizzo del patrimonio agro-forestale, quale fattore di compromissione dei valori ambientali, culturali e sociali del territorio, promuovendo azioni di recupero produttivo dei beni agro-forestali attraverso i modelli di agricoltura sociale, sostenibile.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Decreto 12 luglio 2017, n. 2/Reg "Regolamento di attuazione della Legge regionale 8 ottobre 2015, n. 26 - Istituzione della Banca della Terra d'Abruzzo"

Funzionamento

- *Oggetto*

La Banca della Terra d'Abruzzo consiste in un elenco completo ed aggiornato dei terreni abbandonati, incolti, insufficientemente coltivati e fabbricati rurali, di proprietà pubblica e privata dichiarati disponibili per operazioni di affitto o di concessione.

L'elenco contiene terreni di proprietà regionale, comunale e di altri enti pubblici, ivi compresi quelli eventualmente affidati in gestione, con convenzione, dalla Regione o da soggetti privati nonché i fabbricati rurali e terreni privati dichiarati temporaneamente disponibili, abbandonati o incolti.

La Banca è istituita presso il Dipartimento Politiche dello Sviluppo Rurale e della Pesca della Regione Abruzzo e consta di un Elenco regionale suddiviso in Elenchi provinciali tenuti dai Servizi del Dipartimento Politiche dello Sviluppo Rurale e della Pesca territorialmente competenti rispetto alla localizzazione dei beni censiti.

Si considerano abbandonati o incolti:
a) i terreni coltivabili ed i fabbricati rurali che non siano stati destinati ad uso produttivo da almeno due annate agrarie, ad esclusione dei terreni che sono oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea;
b) i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo in cui si sono insediate formazioni arbustive.

Si considerano insufficientemente coltivati i terreni le cui produzioni ordinarie, unitarie medie, dell'ultimo triennio non abbiano raggiunto il quaranta per cento di quelle ottenute, per le medesime colture, nello stesso periodo in terreni della medesima zona. Nelle zone dove esistono terreni serviti da impianti d'irrigazione, la comparazione necessaria ai fini previsti dal precedente periodo è effettuata con le produzioni unitarie dei terreni irrigui.

La Banca della Terra è strutturata in due elenchi
a) Beni di proprietà pubblica: sez. I. regionale; sez. II. comunale e di enti pubblici;
b) Beni di proprietà privata: sez. I. terreni agricoli che risultano abbandonati o incolti da almeno due anni individuati avvalendosi anche dei dati in possesso dell'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA) e dei Centri di Assistenza Agricola (CAA); sez. II. terreni agricoli i cui titolari facciano domanda di inserimento nella banca dati per la loro messa a disposizione ai fini della presente legge.

I terreni agricoli abbandonati, incolti, insufficientemente coltivati e i fabbricati rurali inutilizzati vengono censiti dai Comuni o dalle loro Unioni, con il supporto dei Centri di assistenza agricola (Caa), dell'Agenzia per l'Erogazione in agricoltura (Agea) e degli altri Enti pubblici locali non regionali.

I terreni agricoli abbandonati, incolti, insufficientemente coltivati e i fabbricati rurali inutilizzati possono essere segnalati dagli stessi proprietari.

In questo modo anche i piccoli Comuni che non hanno sufficienti risorse umane, sono messi in grado, con l'aiuto esterno, di fare i censimenti, potendo anche utilizzare dati e documenti forniti da altri enti pubblici, attivando apposite forme di collaborazione.

Per effettuare il censimento, i Comuni possono: a) utilizzare i propri dati e documenti e quelli forniti da altri enti pubblici attivando apposite forme di collaborazione; b) utilizzare i dati in possesso dell'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA) e i dati dei fascicoli aziendali gestiti dai CAA riconosciuti anche ai fini della verifica della presenza di titoli per gli aiuti e/o premi comunitari; c) riscontrare anche con sopralluoghi e testimonianze, l'esistenza delle condizioni per

cui i terreni agricoli e i fabbricati rurali sono censibili; d) coinvolgere i proprietari dei terreni e dei fabbricati se identificabili e reperibili; e) collaborare con le Organizzazioni Professionali Agricole e le associazioni cooperative maggiormente rappresentative.

In caso di difficoltà per i Comuni di procedere al censimento dell'intero territorio di rispettiva competenza, è possibile identificare prioritariamente e censire "le aree che per propria natura, per posizione orografica per possibilità di accorpamento con aree contigue o per caratteristiche di viabilità sono di maggiore interesse ai fini della successiva assegnazione per la rimessa a coltura".

I beni censiti dai Comuni, dagli altri Enti locali, dai Centri di Assistenza Agricola e quelli privati oggetto di comunicazione da parte dei titolari, completi dei dati catastali identificativi e di ogni altra utile caratterizzazione della particella o degli immobili, sono comunicati al Dipartimento Politiche Agricole competente che provvede ad inserirli in Banca della Terra.

L'elenco dei beni privati censiti è comunicato ai proprietari ed alle organizzazioni professionali agricole e cooperative con modalità telematiche o a mezzo raccomandata a/r. Entro trenta giorni dalla comunicazione suddetta, i proprietari o titolari di altri diritti reali, di terreni classificati come incolti o abbandonati, con istanza motivata, possono chiedere la cancellazione dei beni dall'elenco. Trascorsi ulteriori trenta giorni, è comunicata ai soggetti richiedenti l'accettazione dell'istanza.

L'aggiornamento dell'elenco da parte dei Comuni e degli altri Enti in genere avviene con cadenza annuale attraverso la trasmissione dei dati entro il 30 di ottobre.

I Comuni curano la pubblicità dei beni censiti di pertinenza nelle forme e nei modi previsti dalla normativa vigente (affissione negli Albi Pretori, pubblicazione sui siti Istituzionali dei Comuni, altro). La pubblicità degli elenchi dei beni censiti della Banca della Terra d'Abruzzo è realizzata in modalità telematica dal Dipartimento delle Politiche di Sviluppo Rurale e della Pesca della Regione Abruzzo, in conformità alla normativa vigente in materia di amministrazione digitale, in modo tale da assicurare la massima trasparenza nonché l'aggiornamento dei dati in essa contenuti.

- *Assegnazione dei beni*

L'assegnazione dei terreni presenti nella Banca della Terra è finalizzata ad incentivare lo sviluppo della filiera agricola abruzzese. I beni inseriti nella Banca della Terra non possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso sino a quando sono iscritti nel suddetto elenco, salvo per la realizzazione di opere di pubblica utilità.

Il Dipartimento regionale Politiche dello Sviluppo Rurale predispone gli avvisi contenenti le modalità di richiesta dei terreni censiti e i criteri per l'assegnazione. I Servizi territorialmente competenti del Dipartimento Politiche dello Sviluppo Rurale e della Pesca della Regione Abruzzo, nell'ambito della gestione della procedura della concessione dei beni censiti, collaborano con i Comuni, con gli enti pubblici locali e con i privati.

La domanda di assegnazione dei beni censiti inviata al Dipartimento Politiche Agricole tramite posta elettronica certificata o raccomandata a/r è corredata da un piano di coltivazione conte-

nente la descrizione del lotto, gli obiettivi produttivi, le opere ed i lavori previsti, con indicazione del periodo per il quale si richiede l'assegnazione dei beni.

In presenza di più richieste degli stessi beni censiti, il Servizio competente formalizza una graduatoria attribuendo a ciascuna richiesta il relativo punteggio secondo quanto previsto nell'avviso pubblico. In caso di parità, nelle assegnazioni avranno priorità, nell'ordine: a) residenti nel Comune dove è sito il bene richiesto; b) i lavoratori svantaggiati; c) residenti nei Comuni limitrofi a quello dove è sito il bene richiesto; d) disoccupati da almeno sei mesi; e) richiedente anagraficamente più giovane.

In sede di determinazione del canone si terrà conto delle agevolazioni previste per i giovani imprenditori agricoli di età inferiore a 40 anni di cui al Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo".

Il Dipartimento valuta la completezza della documentazione e, se necessario, richiede integrazioni. Al termine dell'iter il Dipartimento comunica al richiedente ed al proprietario l'avvenuta assegnazione con il rispettivo canone e inviterà i contraenti a predisporre l'atto di trasferimento dei beni.

Nell'atto saranno indicate le modalità, quali la forma contrattuale di affidamento, il canone e la durata che non può essere in ogni caso superiore ai 15 anni.

Ai proprietari pubblici dei terreni assegnati deve essere pagato un canone annuo compreso tra lo 0,5 per cento e il 10 per cento del Valore Agricolo Medio (VAM), pubblicato annualmente sul B.U.R.A.T. ai sensi della normativa vigente, prendendo in riferimento il valore attribuito alle rispettive classi catastali.

BANCA REGIONALE DELLA TERRA LUCANA

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge Regionale 14 dicembre 2017, n. 36 "Norme per il rilancio dell'agricoltura ed istituzione della Banca regionale della terra lucana"

La legge regionale della Basilicata istituisce la "Banca della terra lucana", banca dati per censire tutti i terreni incolti, abbandonati o sottoutilizzati, pubblici e privati, che possono essere recuperati all'uso agricolo o selvicolturale. Essa è istituita per favorire, tra l'altro: a) l'aumento della superficie media aziendale attraverso l'accorpamento delle superfici a vocazione agricola in unità colturali più estese; b) l'occupazione nel comparto agricolo e forestale con particolare riguardo ai giovani agricoltori; c) il recupero produttivo dei terreni abbandonati, incolti, inclusi quelli aventi precedentemente diversa destinazione da quella agricola, o insufficientemente coltivati, mediante assegnazione di terreni demaniali regionali; d) la semplificazione normativa legislativa e regolamentare vigente al fine di rimuovere ostacoli e vincoli che si frappongano al recupero produttivo delle terre a destinazione agricola; e) la salvaguardia del territorio, il contenimento del degrado ambientale, la salvaguardia del suolo e degli equilibri idrogeologici e l'ottimale assetto del territorio attraverso lo svolgimento delle attività agricole.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* DGR n.525 del 15 giugno 2018 "Disposizioni attuative della Legge regionale 14 dicembre 2017 n. 36 Banca regionale della terra lucana"

Funzionamento

- *Oggetto*

La Banca regionale della terra lucana è istituita, presso il Dipartimento regionale competente. ed è gestita dal punto di vista tecnico-amministrativo dall'ALSIA - Agenzia Lucana di Sviluppo e Innovazione in Agricoltura.

La Banca regionale ha la funzione di garantire il supporto tra "domanda" e "offerta", tra chi ha intenzione di investire nel mondo agricolo - silvicolturale e chi vuole fittare la propria terra. La Banca regionale della terra lucana raccoglie, in un sistema informativo accessibile al pubblico

ed aggiornato periodicamente, gli elementi identificativi catastali e le eventuali ulteriori informazioni concernenti terreni pubblici e privati, i quali possono essere inseriti nella BRTL anche su adesione volontaria.

La BRTL è composta da 3 sezioni:
a) terreni abbandonati o incolti individuati da censimento dei Comuni;
b) terreni messi a disposizione da privati e da soggetti pubblici al fine di darli in conduzione a terzi;
c) terreni provenienti da fonti diverse dal censimento dei Comuni o da quelli messi volontariamente a disposizione da soggetti pubblici o privati (ad es., le particelle di cui sia stato segnalato lo stato di abbandono).

Si considerano abbandonati o incolti:
a) i terreni agricoli suscettibili di coltivazione che non siano stati destinati a uso produttivo da almeno due annate agrarie, a esclusione dei terreni oggetto di impegni derivanti dalla normativa;
b) i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo in cui si sono insediate formazioni arbustive e arboree, fatte salve le superfici rientranti nella definizione di bosco di cui all'art. 2 della L. n. 227/ 2001.

Si considerano terreni sottoutilizzati i terreni le cui produzioni ordinarie, unitarie medie, dell'ultimo triennio non abbiano raggiunto il 40 per cento di quelle ottenute, per le stesse colture, nel medesimo periodo in terreni della stessa zona censuaria, con le stesse caratteristiche catastali, tenendo conto delle vocazioni colturali della zona.

In una apposita sezione della Banca regionale della terra lucana è contenuta anche la valutazione di tecnici di comprovata esperienza relativa all'attitudine agricola dei terreni stessi al fine di implementare produzioni agricole di eccellenza.

I Comuni provvedono ad effettuare il censimento dei terreni incolti, abbandonati o sottoutilizzati sul proprio territorio (comprese le strutture ed eventuali fabbricati su di essi presenti), nonché dei relativi proprietari o altri soggetti aventi titolo.

Restano esclusi da tale indagine, le superfici definite "bosco" ai sensi del D.Lgs. n.34/2018 (T.U in materia di Foreste e Filiere forestali) e della L.R. n.42/1998 e s.m.i., nonché i terreni sottoposti a normativa speciale.

A tale fine i Comuni:
a) utilizzano archivi e banche dati messi a disposizione dalla Regione, dai quali è possibile individuare la georeferenziazione delle superfici abbandonate e incolte e i relativi dati catastali;
b) utilizzano altre banche dati a cui hanno accesso e altri dati/informazioni in loro possesso;
c) eseguono sopralluoghi per verificare lo stato delle superfici individuate e definire situazioni non chiaramente determinabili dalle banche dati.

I Comuni, espletate le procedure di censimento, inseriscono in appositi elenchi i terreni individuati e, decorsi i tempi di pubblicazione, trasferiscono gli elenchi all'ALSIA che provvede ad inserirli nella BRTL.

Nel caso di terreni privati occorre specificare, all'atto dell'inserimento nell'elenco, che gli stessi saranno oggetto di evidenza pubblica per l'assegnazione a terzi ai sensi della L.R. n.36/2017, per un periodo di 9 anni e dietro corresponsione di un canone. I Comuni, contestualmente alla pubblicazione degli elenchi sull'Albo pretorio e sul sito istituzionale, comunicano ai proprietari privati o altri aventi titolo, l'avvio del procedimento per l'inserimento dei terreni in BRTL. Decorsi tutti i termini previsti dalle disposizioni attuative, gli aventi titolo possono opporsi all'inserimento dei terreni nella banca della terra, a condizione che si impegnino a coltivarli entro la campagna agraria successiva, presentando un piano di coltivazione; oppure, dimostrino che la mancata coltivazione sia dovuta a cause di forza maggiore o per la presenza di vincoli che ne impediscano la coltivazione.

- *Assegnazione dei beni*

La Regione, previo espletamento di procedure a evidenza pubblica, provvede alle assegnazioni per la coltivazione delle terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate, anche appartenenti ad enti strumentali regionali, compresi i terreni demaniali, ai richiedenti che si obbligano a coltivarle in forma singola o associata.

I soggetti destinatari cui affidare i beni della Banca regionale della terra lucana sono:

a) gli imprenditori, in forma individuale o associata, che svolgono attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, in particolare le imprese costituite da giovani che incrementano le proprie dimensioni in termini di unità lavorative o la propria superficie media aziendale attraverso l'accorpamento delle superfici a vocazione agricola e forestale in unità colturali più estese e quelle costituite da giovani che intendono insediarsi per la prima volta in una impresa agricola in qualità di capo azienda;
b) le imprese costituite ai sensi del Decreto legislativo 24 marzo 2005, n. 155 che operano nei settori di utilità sociale indicati nell'articolo 2, comma 1, limitatamente alla lettera e) del medesimo decreto, che svolgono attività agricola - zootecnica e prevedono, nel proprio statuto, l'inserimento socio lavorativo di persone appartenenti alle fasce deboli;
c) le imprese agricole, zootecniche, forestali, florovivaistiche, di apicoltura e di acquacoltura, di cui all'art. 2135 del codice civile che, in forma singola o associata, integrano, nell'attività agricola, la fornitura di servizi attinenti alle politiche sociali che sono condotte secondo criteri di sostenibilità economica ed ecologica.

In caso di pluralità di domande, le richieste pervenute sono ordinate secondo i seguenti criteri di priorità:

a) superficie aziendale confinante con la particella per la quale viene chiesta l'assegnazione;
b) imprese condotte da giovani che si insediano per la prima volta in azienda, che siano in possesso del requisito di "capacità professionale" e che non abbiano concluso il 40° anno di età alla data di presentazione della domanda; nel caso di associazioni, almeno il 50% degli imprenditori non deve aver superato il 40° anno di età alla data di presentazione della domanda di assegnazione;
c) imprese condotte da imprenditori agricoli singoli o associati che non abbiano compiuto 40 anni alla data di presentazione della domanda di assegnazione;
d) imprese condotte da imprenditori agricoli singoli o associati, che siano in possesso del requisito di "capacità professionale" e che abbiano compiuto 40 anni alla data di presentazione

della domanda; nel caso di associazioni, almeno il 50% degli imprenditori deve avere analoghi requisiti.
Ai proprietari dei terreni, sia pubblici che privati, spetta un canone annuo compreso tra il 2% e il 5% del Valore Agricolo Medio (VAM) determinato dalla Commissione competente e pubblicato sul BUR. Proprietario e assegnatario possono concordare anche un canone diverso, sulla base delle condizioni del fondo e del libero mercato, avvalendosi eventualmente delle organizzazioni agricole professionali.

- *Stato di attuazione:* è in corso la sottoscrizione della Convenzione fra Dipartimento Politiche agricole e forestali della Regione Basilicata e ARSIAL per l'avvio dei servizi della Banca regionale della terra lucana.

BANCA REGIONALE DELLA TERRA

CALABRIA

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 31/2017 "Disposizioni per favorire l'accesso dei giovani al settore primario e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli";

La Regione Calabria e gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, perseguono il coordinamento delle politiche di sviluppo territoriale con quelle rivolte al contenimento del consumo di suolo agricolo. A tal fine la Regione, promuove misure rivolte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile.

La legge dispone che entro il 31 dicembre di ogni anno, i Dipartimenti regionali competenti in materia di bilancio e agricoltura predispongano, l'elenco annuale, con relativa cartografia, dei terreni agricoli e a vocazione agricola e pastorale di proprietà pubblica idonei per l'assegnazione a giovani agricoltori singoli o associati in forma cooperativa e a cooperative sociali. L'elenco dei terreni suddetti viene reso pubblico e accessibile tramite il sistema informativo della Giunta regionale.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Regolamento regionale 6 aprile 2017 n. 6.

Funzionamento

- *Oggetto*

Entro il 31 dicembre di ogni anno, i Dipartimenti regionali competenti in materia di bilancio e agricoltura predispongono, d'intesa con gli enti e le agenzie strumentali, l'elenco annuale, con relativa cartografia, dei terreni agricoli e a vocazione agricola e pastorale di proprietà della Regione, idonei per l'assegnazione a giovani agricoltori singoli o associati in forma cooperativa e a cooperative sociali. Ad analogo adempimento sono tenuti gli enti strumentali, controllati e partecipati dalla Regione, con riguardo ai terreni di loro proprietà.

I Comuni annualmente aggiornano analogo elenco e ne comunicano le risultanze alla Regione.

L'elenco dei terreni suddetti viene reso pubblico e accessibile tramite il sistema informativo della Giunta regionale.

- *Assegnazione dei beni*

Il dipartimento regionale competente in materia di agricoltura, provvede all'emanazione degli avvisi pubblici per la concessione o locazione dei terreni contenuti in tali elenchi e idonei per la cessione in locazione a giovani agricoltori singoli o associati in forma cooperativa. Provvede, altresì all'istruttoria e alla stipula dell'atto di assegnazione.

I Comuni provvedono a loro volta al censimento dei terreni agricoli o a vocazione agricola appartenenti al proprio patrimonio nell'ambito dei quali individuare gli immobili da destinare annualmente, con apposito bando pubblico, alla locazione con contratto agrario a giovani imprenditori agricoli singoli o associati in forma cooperativa. Le risultanze del censimento predisposto dai Comuni sono pubblicate da ogni ente locale nel rispettivo albo pretorio e sito internet e sono inserite nell'elenco regionale.

Gli avvisi pubblici regionali e comunali prevedono l'affidamento in concessione o locazione dei terreni di proprietà pubblica a favore dei giovani agricoltori di età inferiore a quarant'anni e con priorità ai giovani al primo insediamento e alle cooperative sociali. Le locazioni prevedono il vincolo di destinazione agricola per un periodo equivalente alla durata del rapporto.

BANCA REGIONALE DELLE TERRE CAMPANE

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 13 giugno 2016, n. 21. "Modifica ed integrazione alla legge regionale 3 agosto 2013, n. 10 (Valorizzazione dei suoli pubblici a vocazione agricola per contenerne il consumo e favorirne l'accesso ai giovani). Istituzione della Banca delle terre Campane"

La Regione istituisce la Banca delle terre Campane con l'obiettivo di: a) favorire il recupero produttivo dei terreni incolti, abbandonati o insufficientemente coltivati e dei fabbricati rurali; b) favorire il riordino fondiario attraverso l'accorpamento e l'ampliamento delle superfici delle aziende agricole; c) promuovere l'insediamento di nuove aziende agricole; d) valorizzare il patrimonio agricolo forestale presente sul territorio regionale; e) incentivare lo sviluppo produttivo ed occupazionale nelle aree rurali tramite lo sviluppo dell'attività agricola, in sinergia con l'imprenditoria privata, favorendo la promozione del ricambio generazionale nel settore agricolo e la salvaguardia degli equilibri idrogeologici; f) proteggere l'ambiente e tutelare il paesaggio e le biodiversità; g) promuovere l'accesso della popolazione ai terreni agricoli ai fini del loro recupero produttivo, della crescita occupazionale, del contrasto al consumo del suolo; h) favorire il recupero delle aree abbandonate, contenere il degrado ambientale, limitare gli incendi boschivi, favorire l'ottimale assetto del territorio attraverso lo svolgimento delle attività agro-forestali coerentemente con la tutela degli interessi sociali, economici e ambientali delle comunità locali; i) contrastare il fenomeno dell'abbandono e dell'inutilizzo del patrimonio agroforestale, quale fattore di compromissione dei valori ambientali, culturali e sociali del territorio, promuovendo azioni di recupero produttivo dei beni agro-forestali attraverso i modelli di agricoltura sociale e sostenibile."

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Regolamento regionale 28 agosto 2018, n. 6 "Disciplina della Banca della terra Campana.

Funzionamento

- *Oggetto*

La Banca delle terre Campane consiste in un elenco completo ed aggiornato dei terreni e fabbricati di proprietà pubblica e privata dichiarati disponibili per operazioni di locazione o di concessione.

L'elenco contiene terreni di proprietà regionale, comunale e di altri enti pubblici, compresi quelli eventualmente affidati in gestione con convenzione dalla Regione o da soggetti privati, nonché i fabbricati rurali e terreni privati dichiarati temporaneamente disponibili, abbandonati o incolti.

L'elenco è tenuto dalla competente struttura amministrativa della Giunta regionale ed è aggiornato entro il 30 giugno di ogni anno.

I beni inseriti nella Banca delle terre non possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso per un periodo non inferiore ai cinque anni e, comunque, sino a quando risultano iscritti nel suddetto elenco, salvo che per la realizzazione di opere di pubblica utilità.

La Banca delle terre Campane è strutturata in:
a) beni di proprietà pubblica, regionale, comunale e di enti pubblici (Patrimonio immobiliare agricolo della Regione Campania);
b) beni di proprietà privata i cui proprietari fanno domanda di inserimento nella banca dati per la loro messa a disposizione ai fini della legge regionale (Patrimonio immobiliare agricolo di altri Enti Pubblici).

Si considerano abbandonati o incolti:
a) i terreni coltivabili ed i fabbricati rurali che non siano stati destinati ad uso produttivo da almeno due annate agrarie, ad esclusione dei terreni che sono oggetto di impegni derivanti dalla normativa europea;
b) i terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo in cui si sono insediate formazioni arbustive.

Si considerano insufficientemente coltivati i terreni le cui produzioni ordinarie, unitarie medie, dell'ultimo triennio non hanno raggiunto il quaranta per cento di quelle ottenute, per le medesime colture, nello stesso periodo in terreni della medesima zona. Nelle zone dove esistono terreni serviti da impianti d'irrigazione, la comparazione necessaria ai fini previsti dal precedente periodo è effettuata con le produzioni unitarie dei terreni irrigui.

Per i terreni incolti e abbandonati di proprietà comunale, possono essere inseriti nella Banca della terra Campana (sezione 2), i terreni abbandonati, incolti ed i fabbricati rurali, di proprietà e nella disponibilità degli Enti pubblici, chiamati ad individuare e ad aggiornare il relativo elenco verificando che non vi siano motivi ostativi all'attività agricola. L'elenco dei terreni identificati è approvato con proprio atto dal soggetto titolare che lo trasmette alla Regione e ne dà pubblicità nelle forme previste dalla legge. Le procedure di aggiornamento dell'elenco sono attuate dagli Enti Pubblici titolari con la scadenza al 30 ottobre di ogni anno. La struttura amministrativa regionale competente in materia di agricoltura entro trenta giorni dalla ricezione dell'elenco, inserisce detti terreni nell'apposita sezione e ne comunica l'avvenuta iscrizione ai soggetti titolari.

L'elenco della Banca della terra Campana è gestito dalla Regione Campania attraverso la struttura amministrativa competente in agricoltura che provvede a:
a. acquisire le domande, gestire l'istruttoria e provvedere all'assegnazione;
b. formare gli elenchi contenenti gli identificativi catastali e le informazioni relative alla localizzazione, consistenza, destinazione e utilizzazione dei beni entro il 31 dicembre di ogni anno;

c. controllare la corretta attuazione dei piani di coltivazione presentati dagli assegnatari;
d. provvedere all'eventuale revoca dell'assegnazione;
e. predisporre un sistema informatizzato di gestione della Banca della terra Campana;
f. garantire l'accesso e la disponibilità dei dati per il monitoraggio;
g. predisporre le procedure per l'inserimento all'interno degli elenchi e per il successivo affidamento ai destinatari di cui all'articolo 4, definendo e adottando i bandi e/o avvisi di assegnazione;
h. attuare il monitoraggio;
i. concorrere ad assicurare le informazioni utili a supporto del censimento dei terreni incolti o abbandonati, tramite la messa a disposizione delle banche dati di cui dispone.

- *Assegnazione dei beni*

La Giunta regionale attraverso la struttura amministrativa competente predispone i bandi o avvisi contenenti le modalità ed i termini per la presentazione delle istanze sia per gli enti pubblici che per i soggetti privati.

Per l'assegnazione dei terreni e dei fabbricati rurali si considerano prioritarie le istanze:
a. presentate da soggetti che, avendo meno di quaranta anni ed essendo sprovvisti di qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale (IAP) alla data della domanda di assegnazione, si impegnino a conseguirla nei ventiquattro mesi successivi all'assegnazione;
b. presentate da giovani richiedenti con meno di quaranta anni alla data di presentazione della domanda di assegnazione con qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, in forma singola o associata;
c. finalizzate all'ampliamento della dimensione aziendale per il raggiungimento di un reddito standard minimo attraverso l'affitto di terreni anche non contigui territorialmente.

In presenza di un numero alto di richieste di assegnazione, viene riservata una quota pari al 55 % a favore dei giovani che non abbiano compiuto il quarantesimo anno di età aventi la qualifica di coltivatore diretto o di IAP che, individualmente o in forma associata, intendano costituire o avviare un' impresa, anche in forma societaria purché, in quest'ultimo caso, la maggioranza delle quote o del capitale sociale sia detenuto da giovani in possesso delle suddette qualifiche di coltivatore diretto o di IAP, che presentano il piano aziendale per lo sviluppo dell'attività agricola, in linea con gli obiettivi del vigente programma di sviluppo rurale e che si impegnano a regolarizzare l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA) entro il termine di trenta giorni dalla stipula del contratto.

Il canone per l'assegnazione dei terreni disponibili nell'elenco aggiornato della Banca della Terra è determinato sulla base dei valori agricoli medi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle diposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

L'assegnazione avviene mediante la stipula di un contratto di affitto, di durata non inferiore a 6 anni e non superiore a 20 anni, redatto ai sensi della legge 3 maggio 1982, n. 203 (Norme sui contratti agrari) e con l'assistenza delle associazioni professionali agricole maggiormente rap-

presentative a livello nazionale, mediante le proprie articolazioni provinciali, che preveda la corresponsione di un canone, determinato dalla struttura amministrativa competente in agricoltura, sulla base dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura valevoli per l'anno corrente, relativi alla indennità di espropriazione prevista ai sensi e per gli effetti del DPR n. 327/2001 e determinati dalle competenti Commissioni Provinciali per gli Espropri e resi omologabili ai fini fiscali dalle competenti Agenzie delle Entrate.

BANCA REGIONALE DELLA TERRA
MOLISE

Portale http://www.arsarp.it/attivita/banca-della-terra

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge Regionale n. 16 del 5 novembre 2014 "Istituzione della Banca della Terra del Molise"

L'obiettivo del legislatore regionale è quello di consentire di avviare nuove attività agricole ai soggetti che attualmente ne risultano impossibilitati poiché non in possesso di terreni e strutture agricole da destinare a tale scopo o consentire l'ampliamento di aziende esistenti. In particolare la legge è rivolta prioritariamente alla costituzione o ampliamento di nuove imprese giovanili, singole o cooperative, anche per la creazione di fattorie sociali. Inoltre la legge promuove lo sviluppo di modelli di agricoltura che privilegino le colture autoctone, sviluppino filiere locali, contrastino il degrado ambientale, salvaguardino gli equilibri idrogeologici e valorizzino il paesaggio rurale regionale.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* regolamento di funzionamento n. 6 del 28.11.2016

Funzionamento

- *Oggetto*

La Banca della Terra conserva ed aggiorna un inventario di terreni, disponibili per operazioni di affitto o di concessione, di proprietà pubblica e privata, attraverso bandi pubblici.

La gestione della Banca è affidata all'ARSARP - Agenzia regionale per lo Sviluppo Agricolo, Rurale e della Pesca.

E' una banca dati informatizzata, accessibile al pubblico ed aggiornata periodicamente, nella quale sono inserite le coordinate catastali e le eventuali ulteriori informazioni concernenti i terreni di proprietà regionale o dell'ARSAM; le particelle i cui proprietari o aventi causa abbiano segnalato alla Regione o al Comune, competente per territorio, la disponibilità a cederne la

detenzione o il possesso a terzi. In un'apposita sezione della Banca sono, altresì, inserite le coordinate catastali e le eventuali ulteriori informazioni concernenti le terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate.

I proprietari di terreni agricoli abbandonati o incolti possono fornire la disponibilità all'iscrizione dei terreni nella Banca della Terra del Molise, presentando istanza all'ARSARP.

In particolare, possono essere inseriti in Banca della Terra i beni di proprietà privata i cui titolari facciano domanda di inserimento e risultino abbandonati o incolti da almeno 3 anni.

Nello specifico, nella Banca sarà inserito un elenco informatizzato di terreni agricoli e agro-forestali, di fabbricati rurali e aziende agricole disponibili ed idonei ad essere concessi (locazione o concessione); tali beni saranno identificati con i propri dati catastali. Sono esclusi da tale elenco: le superfici boschive o aree assimilate, le pertinenze/dipendenze di case, i terreni la cui messa a coltura pregiudichi la stabilità del suolo, le cave, le discariche, gli usi civici e i terreni oggetto di aiuti e incentivi nei tre anni precedenti.

La Banca è articolata in:

A. Beni di proprietà pubblica:
I. patrimonio di proprietà Regionale;
II. patrimonio di proprietà dei Comuni ed Enti pubblici;
III. patrimonio dell'Agenzia e beni ARSARP rivenienti dall'attività di Riforma Fondiaria e non ancora alienati ai sensi della legge regionale 7 luglio 2006 n. 13;
IV. terre civiche e demani collettivi di cui alla legge regionale 23 luglio 2002 n. 14, ai soli fini censuari.

B. Beni di proprietà privata:
I. terreni agricoli che risultano abbandonati o incolti da almeno 3 anni individuati avvalendosi dei dati in possesso di AGEA;
II. terreni agricoli i cui titolari facciano domanda all'ARSARP di inserimento nella banca dati per la loro messa a disposizione ai fini della presente legge;
III. terreni agricoli di cui alla legge regionale 8 maggio 1980 n. 11.

I beni censiti dai Comuni e dagli altri Enti locali e quelli oggetto di comunicazione da parte dei titolari, completi dei dati catastali identificativi e di ogni altra utile caratterizzazione della particella e/o degli immobili, dovranno essere comunicati all'ARSARP che provvederà, unitamente a quelli di sua competenza, ad inserirli nell'elenco distinguendoli per beni di proprietà pubblica e beni di proprietà privata.

L'elenco dei beni censiti sarà comunicato ai proprietari e alle organizzazioni agricole e cooperative con modalità telematiche o, in loro mancanza, a mezzo raccomandata a/r. Entro 30 giorni dalla comunicazione suddetta i proprietari o titolari di altri diritti reali, di beni classificati come incolti o abbandonati, con istanza motivata, possono chiedere la cancellazione del bene dall'elenco. Trascorsi ulteriori 30 giorni sarà comunicato ai soggetti richiedenti l'accettazione o il

diniego dell'istanza. In caso di accettazione, trascorsi 30 giorni, l'Agenzia provvederà a verificare l'effettiva rimessa in coltura del terreno procedendo, in caso contrario, alla re-iscrizione dello stesso nell'elenco.

Decorsi tutti i termini suddetti, l'ARSAP approva in via definitiva gli elenchi provvedendo alla pubblicazione sul proprio sito web e nel sito ufficiale della Regione Molise.

I Comuni e gli Enti in genere, provvederanno ad aggiornare l'elenco trasmettendo i nuovi dati all'ARSAP annualmente entro il 15 Novembre.

- *Assegnazione dei beni*

I terreni presenti nella Banca sono destinati esclusivamente alla coltivazione diretta degli stessi o alla creazione di fattorie sociali. In particolare, la concessione dei terreni presenti nella Banca è finalizzata ad incentivare la coltivazione di prodotti autoctoni molisani nonché lo sviluppo della filiera agricola molisana.

I bandi/avvisi saranno predisposti dall'Agenzia e conterranno le modalità e i termini per la presentazione delle istanze, i criteri per l'individuazione dell'assegnatario, nonché il canone da versare al titolare del bene o altro avente diritto.

L'assegnazione dei beni avverrà mediante procedure di evidenza pubblica.

Potranno produrre istanza di assegnazione: a) imprenditori agricoli in forma singola o associata e i coltivatori diretti; b) i soggetti che, pur sprovvisti di qualifiche imprenditoriali, si impegnano ad ottenerle entro 6 mesi dall'avvenuta assegnazione (a questi ultimi il bene sarà consegnato solo ad acquisizione avvenuta delle qualifiche).

Le richieste di assegnazione dei terreni, inviate all'Agenzia tramite posta elettronica certificata, devono essere corredate di un piano di sviluppo che deve prevedere un'estensione minima di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale. Qualora vengano presentate più richieste di assegnazione dei terreni, vengono favorite nel seguente ordine di priorità:

a) le nuove imprese giovanili (I. soggetti che, avendo meno di quaranta anni e sprovvisti di qualifica imprenditoriale alla data della domanda di assegnazione, si impegnano a conseguirla nei sei mesi successivi l'assegnazione; II. coltivatori diretti che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; III imprenditori agricoli professionali (IAP) associati che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione);
b) le imprese cooperative;
c) le imprese che vogliono ampliare la propria dimensione aziendale (IV. coltivatori diretti; V. imprenditori agricoli professionali (IAP) singoli o associati; VI. imprenditori agricoli (IA) singoli o associati che non hanno compiuto quaranta anni di età alla data della domanda di assegnazione; nel caso di associazione, tutti gli imprenditori non devono avere compiuto i quaranta anni di età alla domanda di assegnazione; VII. imprenditori agricoli (IA) singoli o associati.

In caso di più richiedenti con identici requisiti di priorità, ha diritto di precedenza il soggetto più giovane relativamente alla lettera a), mentre il soggetto coltivatore di terreni confinanti con uno o più terreni per cui è richiesta l'assegnazione per le altre. In caso di ulteriore parità l'Agenzia procede alla valutazione dei piani di sviluppo dando la precedenza a quelli che prevedono un maggiore impiego di ULU.

L'affitto o la concessione di beni di proprietà pubblica dovranno avere una durata di 15 anni rinnovabili. I contratti con durata superiore saranno possibili in funzione del Piano di Sviluppo.

La durata dei contratti su terreni di proprietà privata invece è stabilita di concerto tra le parti.

L'ARSAP provvede al rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni di beni di sua proprietà o di beni ad essa affidati in gestione con convenzione dalla Regione o da soggetti pubblici o privati e inseriti nella Banca.

Per la determinazione del canone da corrispondere al proprietario del bene o ad altro avente diritto si farà riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) delle Commissioni Esproprio Provinciali pubblicati sui bollettini regionali e sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui il VAM per la qualità colturale interessata non risulti determinato per la regione agraria nella quale ricade il Comune o ve è ubicato il terreno, si ricorre a quello indicato per la regione agraria che presenta le caratteristiche agronomiche più vicine a quelle della zona di appartenenza.

Il valore del canone sarà stabilito dall'Agenzia in funzione delle condizioni socioeconomiche dei comuni presenti nella regione agraria e dei parametri agronomici dei singoli lotti messi a bando e potrà oscillare tra l'1% e il 4% del V AM con riferimento alle sole qualità di incolto produttivo, pascolo, pascolo cespugliato e pascolo arborato.

- *Stato di attuazione*

Mel marzo 2017, l'ARSAP ha pubblicato un avviso invitando i proprietari o i titolari di altri diritti reali a fornire disponibilità all'iscrizione di terreni abbandonati o incolti nella Banca della Terra del Molise http://www.arsarp.it/files/ARSARP/bando_privati_Banca_Terra.pdf

Attualmente l'elenco di Banca della Terra del Molise contiene: terreni di proprietà pubblica (pascolo, seminativo, e fabbricati rurali) per complessivi 100 ettari circa; 6 ettari di terreni privati (seminativo, vigneto, uliveto); terreni di proprietà ARSAP (ex Riforma Fondiaria) per complessivi 15 ettari (seminativo, vigneto, uliveto, pascolo e bosco) http://www.arsarp.it/files/ARSARP/Tabella_terreni_Sintetica.pdf

BANCA REGIONALE DELLA TERRA

PUGLIA

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge regionale 20 maggio 2014, n. 26 (modificata con Legge regionale del 29 maggio 2017, n. 15 (e con Legge regionale legge regionale 27 marzo 2018 , n. 7) "Disposizioni per favorire l'accesso dei giovani all'agricoltura e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli. Istituzione della Banca della Terra di Puglia".

  Con la legge istitutiva di Banca della Terra, la Regione intende fissare i principi fondamentali per la conservazione del suolo in quanto bene comune e risorsa non rinnovabile, determinante per la difesa dell'ecosistema e delle caratteristiche del paesaggio, per la prevenzione del dissesto idrogeologico, per la valorizzazione delle produzioni agroalimentari tipiche e di qualità. Al fine di favorire il recupero dei terreni agricoli incolti o abbandonati, contenere il degrado ambientale, limitare gli incendi boschivi, favorire l'ottimale assetto del territorio attraverso lo svolgimento delle attività agro-forestali, la Regione valorizza i terreni agricoli incolti o abbandonati, coerentemente con la tutela degli interessi sociali, economici e ambientali delle comunità locali.

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Regolamento regionale 31 ottobre 2018, n. 16 "Attuazione della legge regionale 29 maggio 2017, n. 15 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 20 maggio 2014, n. 26 (Disposizioni per favorire l'accesso dei giovani all'agricoltura e contrastare l'abbandono e il consumo dei suoli agricoli)".

Funzionamento

- *Oggetto*

E' un elenco informatico - accessibile al pubblico ed aggiornato - di tutti i terreni e fabbricati rurali, completo dei dati catastali identificativi e di ogni altra utile caratterizzazione dei beni, disponibili per l'acquisto o la conduzione in locazione, di proprietà pubblica o privata.

Ai fini della legge, si intendono:
a) per 'terreni agricoli': i terreni qualificati tali dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati;

b) per 'terreni incolti o abbandonati': i terreni agricoli suscettibili di coltivazione, compresi i fabbricati rurali insistenti, che non siano destinati a utilizzazione agraria o agro-zootecnica da almeno 2 anni;
c) per "consumo di suolo": la riduzione di superficie agricola per effetto di interventi che ne determinano l'impermeabilizzazione, l'urbanizzazione, l'edificazione, la cementificazione, l'escavazione, la contaminazione, la desertificazione.

La Banca della Terra di Puglia consiste in un elenco informatico di tutti i terreni e fabbricati rurali insistenti, accessibile al pubblico, integrato con il Sistema informativo territoriale della Regione Puglia (SIT) e con il Sistema informativo agricolo della Regione Puglia (SIARP), articolato in tre sezioni:
a) beni di proprietà pubblica;
b) beni di proprietà privata di cui sia stata acquisita la disponibilità all'assegnazione dai rispettivi proprietari o aventi titolo;
c) beni di proprietà privata censiti come incolti o abbandonati dai Comuni.

I terreni incolti o abbandonati vengono individuati nella Banca della Terra della Puglia dai seguenti elementi:
a) Terreni agricoli: a.1 - Comune censuario; a.2 - Dati catastali identificativi; a.3 - Qualità colturale a.4 - Proprietà catastale; a.5 - Superficie catastale; a.6 - Altre informazioni utili
b) Fabbricati rurali: b.1 - Comune censuario; b.2 - Dati catastali identificativi; b.3 - Proprietà catastale; b.4 - Categoria catastale; b.5 - Numero vani/superficie catastale; b.6 - Altre informazioni utili.

Gli assessorati regionali al Demanio e alle Risorse agroalimentari individuano i terreni agricoli incolti di proprietà della Regione e degli enti da essa controllati per l'affidamento in concessione o locazione a chiunque abbia voglia di intraprendere una attività agricola.

I Comuni dovranno individuare, nell'ambito del proprio patrimonio, i terreni agricoli da destinare all'assegnazione in concessione o locazione a chiunque, in forma singola o associata, voglia esercitare attività agricola.

In particolare:
a) Per i terreni agricoli del proprio patrimonio, il Comune provvede alla ricognizione e all'individuazione i terreni agricoli suscettibili di coltivazione, compresi i fabbricati rurali insistenti che non siano destinati a utilizzazione agraria o agro-zootecnica da almeno due anni e approva il relativo elenco. Entro il 30 settembre dell'anno successivo a quello dell'entrata in vigore del regolamento (i.e. 30 settembre 2019), il Comune trasmette l'elenco, completo dei dati al Dipartimento Agricoltura della Regione Puglia.
b) Per i terreni agricoli insistenti in proprietà privata, il Comune, anche attraverso l'attivazione di forme di collaborazione con le Province e la città metropolitana di Bari, procede al loro censimento, potendosi avvalere del sistema informativo SIAN (Sistema Informativo Agricolo Nazionale), per l'acquisizione delle informazioni sulla conduzione della particella e sulla presenza di eventuali aiuti, premi, certificazioni, nonché delle informazioni georeferenziate presenti nel Sistema Informativo Agricoltura della Regione Puglia (SIT), ovvero di altre banche dati, fonti informative o della documentazione in proprio possesso. Nell'ambito di tale

attività, il Comune verifica la sussistenza delle condizioni per cui il terreno è censibile quale terreno abbandonato o incolto.

Ai privati proprietari o aventi titolo dei terreni risultanti dal censimento è comunicato, con modalità telematiche, in conformità alla normativa nazionale e regionale in materia di amministrazione digitale ovvero, in subordine, con raccomandata con avviso di ricevimento, l'inserimento dei medesimi in un primo elenco.

Entro 180 giorni dall'entrata in vigore del regolamento (i.e. 30 aprile 2019) e successivamente con cadenza annuale, inoltre, i Comuni pubblicano, tramite il proprio sito web istituzionale, affissione sull'albo pretorio e altre forme di comunicazione istituzionale, un avviso finalizzato ad acquisire la disponibilità, da parte di privati proprietari o aventi titolo, a iscrivere i propri terreni incolti o abbandonati nella Banca della Terra di Puglia, ai fini dell'assegnazione in concessione, locazione o comodato a chiunque, in forma singola o associata, voglia esercitare attività agricola. Per la medesima finalità può essere acquisita la disponibilità anche con riferimento ai terreni che non possono considerarsi incolti o abbandonati.

Entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, i proprietari o aventi titolo sui terreni inseriti nell'elenco possono inviare istanza al Comune:
- di conferma della disponibilità ad iscrivere detti terreni nella Banca della Terra di Puglia, ai fini dell'assegnazione;
- di cancellazione di detti terreni dagli elenchi, con istanza motivata. In tal caso, il Comune provvede a comunicare l'accettazione o il diniego dell'istanza medesima;
- di impegno alla rimessa a coltura di detti terreni. In tal caso, il Comune verifica l'effettiva rimessa in coltura e, in caso di esito negativo, provvede all'iscrizione dei terreni nell'elenco.

Decorsi tutti i termini di cui al precedente periodo, il Comune approva in via definitiva l'elenco dei terreni abbandonati o incolti.

Nell'elenco sono specificati i terreni per i quali non è stato possibile identificare o reperire i privati proprietari o gli aventi titolo. Nell'elenco sono inoltre specificati i terreni che non possono essere considerati incolti o abbandonati, di cui sia stata acquisita comunque la disponibilità da parte dei privati proprietari o degli aventi titolo, all'assegnazione in concessione, locazione o comodato a chiunque, in forma singola o associata, voglia esercitare attività agricola.

L'elenco dei beni così individuati, completi dei relativi dati catastali identificativi e di ogni altra utile caratterizzazione, è trasmesso al Dipartimento agricoltura della Regione Puglia che provvede a inserirli nella Banca della Terra di Puglia. I comuni provvedono al suo aggiornamento che deve essere comunicato al Dipartimento agricoltura delle Regione Puglia entro il 30 settembre di ogni anno.

La Regione Puglia, entro 30 giorni dalla ricezione degli elenchi relativi ai terreni pubblici e di proprietà privata di cui sia stata acquisita la disponibilità all'assegnazione, inserisce i suddetti terreni nella Banca della Terra di Puglia, dandone comunicazione ai Comuni. La Regione adotta le modalità e le forme idonee per assicurare l'adeguata pubblicità agli elenchi contenuti nella Banca della Terra di Puglia.

Ove i Comuni, nei termini assegnati, non provvedono agli adempimenti previsti, il Dipartimento agricoltura della Regione Puglia, previa diffida ad adempiere, comunica al Comune inadempiente il termine entro il quale dovrà provvedere. Decorso tale ultimo termine la Giunta regionale nomina il segretario generale del Comune inadempiente quale commissario ad acta che vi provvede.

In qualunque momento, qualora il terreno non possa ritenersi incolto o abbandonato o sussista una delle condizioni di esclusione, il proprietario o l'avente titolo può chiederne la cancellazione dagli elenchi comunali dei beni censiti e dagli elenchi della Banca della Terra di Puglia.

A beneficio dei Comuni che abbiano provveduto agli adempimenti previsti, la Regione individua specifiche misure di premialità o criteri di priorità nella concessione di finanziamenti previsti nell'ambito della programmazione regionale in materia di adattamento al cambiamento climatico, prevenzione e gestione dei rischi, tutela dell'ambiente e promozione delle risorse naturali, sviluppo urbano sostenibile.

- *Assegnazione dei beni*

La Regione procede alla assegnazione dei beni compresi negli elenchi trasmessi dai Comuni con procedura ad evidenza pubblica. In ogni caso i Comuni possono procedere autonomamente alla loro assegnazione con propri bandi pubblici. L'esercizio di tale facoltà deve essere comunicato dal Comune contestualmente alla trasmissione dell'elenco o del suo aggiornamento alla Regione.

La Regione predispone bandi contenenti le modalità e i termini per la presentazione delle istanze di assegnazione in concessione, locazione o comodato, il numero massimo di istanze presentabili dal medesimo richiedente, l'estensione massima del terreno oggetto di assegnazione, i criteri per l'individuazione dell'assegnatario, nonché l'importo del canone da versare al titolare del bene o ad altro soggetto avente diritto.

Le istanze di assegnazione devono essere corredate da un piano di coltivazione contenente la descrizione del lotto, gli obiettivi produttivi, le opere e i lavori previsti, l'indicazione del periodo per il quale è richiesta l'assegnazione. La Regione valuta e approva il piano di coltivazione e assegna il bene al richiedente. In presenza di più richieste di assegnazione del medesimo bene, la Regione procede all'assegnazione sulla base di una graduatoria elaborata tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione nell'ordine di priorità così definito:

a) residenza dei richiedenti nel comune in cui è situato il terreno; b) stato di disoccupazione; c) presentazione di un piano di coltivazione che preveda il ricorso a varietà locali o tradizionali; d) presentazione di un piano di coltivazione che preveda il ricorso a tecniche di agricoltura biologica o integrata; e) istanza di giovani al primo insediamento; f) minore età dei richiedenti; g) residenza dei richiedenti nei comuni limitrofi a quello in cui è situato il terreno.

Esperite le procedure di evidenza pubblica previste dall'avviso e perfezionata l'assegnazione del terreno, entro i successivi 60 giorni si provvede all'aggiornamento della Banca della Terra della Puglia.

Nel caso in cui il Comune provveda autonomamente all'assegnazione, il Comune, al fine di provvedere all'aggiornamento della Banca della Terra di Puglia, entro i 30 giorni successivi all'esperimento delle procedure di evidenza pubblica previste dall'avviso e perfezionate con l'assegnazione dei terreni, comunica alla Regione Puglia l'avvenuta assegnazione e ogni successiva variazione della stessa, ai fini dell'aggiornamento della Banca della Terra della Puglia.

Con riferimento ai beni privati censiti come incolti o abbandonati dei quali non sia stata acquisita la disponibilità all'assegnazione e inseriti nella Banca della Terra di Puglia, chiunque, in forma singola o associata, voglia esercitare attività agricola, con apposita istanza corredata da un piano di coltivazione, può ottenere i riferimenti dei relativi proprietari o aventi titolo dal Comune in cui i beni sono situati. Il Comune, previo assenso del proprietario o dell'avente titolo, fornisce i dati richiesti. Le condizioni del relativo affidamento sono definite dalle parti e regolate dalla normativa vigente.

Ai proprietari dei terreni pubblici è dovuto un canone annuo determinato moltiplicando il valore agricolo medio (V.A.M.) previsto dalle Tabelle della Commissione Provinciale Espropri per il saggio di rendimento del 2%. In ogni caso il canone non può essere inferiore ad euro 50,00. I canoni sono aggiornati ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT.

Il proprietario o avente titolo dei beni privati e l'assegnatario possono accordarsi sull'importo di un canone diverso da quello previsto per i terreni pubblici, se del caso facendo ricorso all'assistenza delle organizzazioni agricole maggiormente rappresentative ai sensi della vigenti norme sui contratti agrari.

BANCA REGIONALE DELLA TERRA
SICILIA

Portale http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_AssessoratoregionaledelleRisorseAgricoleeAlimentari/PIR_DipAgricoltura/PIR_AreeTematiche/PIR_Altricontenuti/PIR_BancadellaTerradiSicilia

Normativa

- *Legge istitutiva:* Legge di stabilità regionale del 28 gennaio 2014 n. 5 (art. 21 "Banca della Terra di Sicilia") e Legge di stabilità regionale 7 maggio 2015, n. 9 (art. 47 "Misure di razionalizzazione e contenimento della spesa nel settore agricolo e forestale")

  L'articolo 21, comma 1, della Legge regionale 28 gennaio 2014 n. 5 per rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito delle aree rurali, per procedere alla valorizzazione del patrimonio agricolo forestale, con particolare riferimento a quello di proprietà pubblica e/o privata incolto e/o abbandonato nonché favorire il ricambio generazionale nel comparto agricolo, ha istituito l'Albo denominato "Banca della Terra di Sicilia".

- *Istituzione, modalità operative e criteri:* Riferimenti Normativi: Decreto Assessoriale n. 11 del 27 febbraio 2014, Delibera Giunta Regionale n. 149 del 22 giugno 2015, Decreto Presidenziale 22 febbraio 2016 "Linee guida Banca della Terra di Sicilia"; DDG n.7518 del 6 dicembre 2016 - Istituzione del Tavolo Tecnico Interdipartimentale.

Funzionamento

- *Oggetto*

La "Banca della Terra di Sicilia" comprende i seguenti beni:

a) i terreni e gli immobili della riforma agraria che permangono nella disponibilità dell'Ente di sviluppo agricolo (ESA) a conclusione delle procedure di assegnazione relative alla riforma agraria;
b) i terreni e gli immobili del demanio forestale non strettamente funzionali all'espletamento dell'attività istituzionale dell'Amministrazione forestale regionale;
c) i terreni e gli immobili di proprietà dell'Assessorato regionale dell'agricoltura, dello sviluppo

rurale e della pesca mediterranea e degli enti sottoposti a tutela e vigilanza dello stesso;
d) i terreni e gli immobili che gli enti locali e/o altri soggetti pubblici concedono in uso gratuito all'Amministrazione regionale;
e) i terreni e gli immobili che i privati concedono alla Banca della Terra di Sicilia.

La Banca della Terra di Sicilia è un elenco periodicamente aggiornato dall'Assessorato regionale dell'agricoltura, dello sviluppo rurale e della pesca mediterranea, per la concessione dei beni inseriti nella Banca della Terra di Sicilia a favore di imprenditori agricoli e giovani, che intendano in forma singola o associata valorizzarli attraverso progetti di sviluppo innovativi, anche di carattere sociale.

L'Albo contiene le informazioni relative alla consistenza, destinazione e utilizzazione di tali beni, nonché, in caso di assegnazione a terzi, i dati identificativi del concessionario, gli estremi, l'oggetto e la durata dell'atto di concessione.

L'Albo denominato "Banca della Terra di Sicilia" sia tenuto dal Dipartimento dell'agricoltura dell'Assessorato regionale per l'agricoltura, lo sviluppo rurale e la pesca mediterranea.

Il Dipartimento regionale dell'agricoltura ha realizzato lo schema di "Linee guida per la definizione dei canoni, delle modalità e delle procedure per la concessione dei beni inseriti nella Banca della Terra di Sicilia" che sono state approvate con Decreto del Presidente della Regione n. 57 del 22 febbraio 2016.

Infine, con il D.D.G. n. 7518 del 6 dicembre 2016, del Dipartimento regionale dell'agricoltura, è stato istituito un Tavolo tecnico interdipartimentale per l'attuazione delle procedure di inserimento dei beni nella "Banca della Terra di Sicilia", nonché delle procedure di evidenza pubblica per la concessione dei predetti beni a imprenditori agricoli e giovani, che intendano in forma singola o associata, valorizzarli attraverso progetti di sviluppo innovativi, anche di carattere sociale. Il Tavolo tecnico è composto da rappresentanti del Dipartimento regionale dell'Agricoltura, del Dipartimento regionale dello Sviluppo rurale e territoriale e dell'Ente di Sviluppo Agricolo.

Per il primo inserimento nell'Albo, tutti i soggetti interessati pubblici e provati devono far pervenire al Dipartimento Agricoltura gli estremi catastali, la località, la destinazione e la disponibilità del bene.

- *Assegnazione dei beni*

L'assegnazione dei beni avviene con procedure di evidenza pubblica.

Oltre che alla formazione degli elenchi (banca dati georeferita) il Dipartimento Agricoltura provvede a:
a) Predisposizione di bandi/manifestazioni di interesse.
b) Esame delle istanza di concessione, dei piani di sviluppo e della formazione delle graduatorie.
c) Proposta di determinazione dei canoni concessori.

La concessione dei beni inseriti nella Banca della Terra di Sicilia è a favore di imprenditori agricoli e giovani che intendano, in forma singola o associata, valorizzarli attraverso progetti di sviluppo innovativi, anche di carattere sociale.

I giovani sono i soggetti che non hanno compiuto 40 anni alla data di scadenza del bando, ovvero in forma associata, la maggioranza dei partecipanti non deve aver compiuto i 40 anni.
Almeno il 10% dei beni inseriti nella Banca della Terra di Sicilia sono da concedere alle cooperative sociali, di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, per la realizzazione di finalità solidaristiche. La concessione avviene sulla base di apposita convenzione a titolo gratuito, nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento.

L'assegnazione agli imprenditori agricoli ed ai giovani avviene sulla base di un contratto di concessione in godimento dietro il pagamento di un canone periodico con cadenza annuale. La durata del contratto è di almeno 9 anni, ma non può essere superiore a 20 anni.

Il canone di concessione che gli imprenditori agricoli e i giovani assegnatari devono corrispondere ai soggetti pubblici e/o privati che hanno messo a disposizione il bene immobile assegnato è determinato moltiplicando il valore del bene immobile per il tasso medio di capitalizzazione (pari a circa un trentesimo del valore del bene immobile).

Per la determinazione del valore del bene immobile si fa riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, per i terreni agricoli il valore del fondo viene calcolato in base al criterio del valore agricolo medio pubblicato dall'O.M.I..

Nel caso in cui non vi sia una valutazione del bene immobile pubblicata dall'O.M.I., il valore dell'immobile viene determinato sulla base delle risultanze di un apposito sopralluogo effettuato da tecnici della Regione Siciliana incaricati dall'Assessorato regionale per l'agricoltura, lo sviluppo rurale e la pesca mediterranea. La stima deve tenere in considerazione anche lo stato di consistenza e di conservazione dell'immobile.

Il tasso medio di capitalizzazione è per tutto l'anno solare 2015 pari 0,03 ed è aggiornato ogni anno entro il 31 dicembre con decreto assessoriale, in mancanza si applica il tasso medio fissato per l'anno precedente.

In considerazione delle finalità della legge istitutiva della Banca della Terra di Sicilia volte a rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito delle aree rurali, il canone di concessione calcolato secondo i criteri su esposti è ridotto del 15%. Per i beni immobili assegnati ai giovani, tenuto conto anche della finalità normativa di favorire il ricambio generazionale nel comparto agricolo, si applica una decurtazione pari al 70%.

La percentuale da decurtare può essere periodicamente aggiornata sulla base delle mutate condizioni di mercato con decreto assessoriale da emanarsi entro il 30 dicembre di ogni anno.

- *Stato di attuazione:* ad oggi non risultano bandi pubblicati.

APPENDICE

Il federalismo demaniale e l'art. 58 del DL n. 112/2008

* La presente appendice è tratta da "Il patrimonio immobiliare degli Enti locali", a cura di *Chiara Del Fante*, *Francesco Monaco* e *Carlo Pisciotta*, ed. IFEL, novembre 2010

Paragrafo 1
Il contesto normativo /113

Paragrafo 2
Il processo di valorizzazione *ex* art. 58 DL n. 112/2008 /117

PARAGRAFO 1.

IL CONTESTO NORMATIVO

Nel 2008 è stato approvato il decreto sul federalismo demaniale, Decreto legislativo del 28 maggio 2010, n. 85 recante Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42 (pubblicato nella G.U. n. 134 dell'11 giugno 2010).

In attuazione del federalismo, il citato decreto stabilisce le modalità ed i termini mediante i quali saranno attribuiti beni dello Stato e delle sue Amministrazioni a Regioni ed Enti locali, disciplinando dettagliatamente tipologie di beni da trasferire, beni esclusi, procedure per l'attribuzione e per l'esclusione dei beni, implicazioni dell'attribuzione dei beni rispetto al Patto interno di stabilità o ai trasferimenti, ecc..

Per espressa previsione, il provvedimento è finalizzato a consentire la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed infatti:

1. ai sensi della relazione allo schema del citato provvedimento, "l'immenso patrimonio di beni immobili" facenti capo allo Stato deve essere "individuato" e "restituito" a Comuni, Province e Regioni "che possono meglio valorizzarlo";
2. in virtù dell'articolo 1, comma 2, gli Enti territoriali destinatari dei beni immobili devono "garantire la massima valorizzazione funzionale dei beni";
3. l'articolo 2, comma 4, sancisce che l'Ente territoriale cui il bene è trasferito ne dispone "nell'interesse della collettività rappresentata ed è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene";
4. in forza dell'articolo 2, comma 5, lettera e), infine, tra i criteri per l'attribuzione dei beni immobili ai livelli locali di governo, è previsto il criterio specifico della "valorizzazione ambientale" in virtù del quale la valorizzazione del bene è realizzata avendo riguardo alle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni trasferiti, al fine di assicurare lo sviluppo del territorio e la salvaguardia dei valori ambientali.

Quanto precede evidenzia come il concetto di "valorizzazione" sia posto in massimo risalto nell'ambito del decreto legislativo sul federalismo demaniale. Tale circostanza è inoltre confermata se si considerano le modalità di attribuzione dei beni e, in particolare, la procedura che prevede l'attribuzione a seguito di apposita richiesta formulata dall'Ente. Tale procedura infatti richiede che l'Ente interessato, nel formulare la propria domanda di attribuzione del bene, alleghi una relazione in cui evidenzia, sostanzialmente, l'uso che intende fare del bene.

E' evidente che i Comuni (unitamente alle Regioni, le Province e le Città metropolitane), anche in relazione ai beni che gli deriveranno dall'attuazione del federalismo demaniale, dovranno dimostrare di essere capaci di amministrare e gestire il proprio patrimonio immobiliare ottimizzandone il rendimento e le potenzialità.

Per quanto concerne gli strumenti per raggiungere il predetto obiettivo, rilevano quelli forniti in materia di patrimonio immobiliare degli Enti locali dall'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (convertito in legge n. 133 del 6 agosto 2008, di seguito l'"articolo 58").

In generale l'articolo 58 contiene una serie di disposizioni che rilevano a vario titolo in materia di patrimonio immobiliare degli Enti locali. Tale articolo prevede infatti un regime di favore per le attività di ricognizione finalizzate alla valorizzazione e alla dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti locali, regolando, in particolare:

i. l'attività di ricognizione del patrimonio;
ii. i nuovi strumenti di valorizzazione che di per sé non prevedono l'alienazione dei beni;
iii. l'estensione della disciplina di favore prevista per lo Stato in materia di fondi immobiliari ad apporto;
iv. l'estensione della disciplina di favore prevista per lo Stato in relazione all'alienazione dei beni.

In merito all'importanza dei riferimenti alla ricognizione del patrimonio immobiliare si ricorda che, ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Più in dettaglio, sull'attività di ricognizione del patrimonio, l'articolo 58 prevede che gli Enti locali - per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare -possano redigere, mediante delibera dell'organo di Governo, un elenco (predisposto sulla base della documentazione esistente presso i propri uffici) dei beni immobili ricadenti nel proprio territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Ai sensi della citata normativa, con riferimento agli immobili inclusi nella lista (approvata dalla Giunta comunale), l'Ente locale redige un piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari che deve essere allegato al bilancio di previsione e approvato dal Consiglio comunale.

Per espressa previsione di legge, tramite l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni l'Ente locale:

a) determina la classificazione degli stessi come patrimonio disponibile;
b) ha facoltà di individuarne la destinazione urbanistica.

In relazione all'ultimo punto, l'originaria formulazione della norma disponeva inoltre che:
a) la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisse variante allo strumento urbanistico generale;
b) tale variante allo strumento urbanistico generale, in quanto relativa a singoli immobili, non necessitasse di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

La predetta disposizione appariva finalizzata a fornire agli Enti uno strumento valido per rendere appetibile il proprio patrimonio immobiliare, dando al contempo certezza agli operatori economici i quali dovendo effettuare investimenti finanziari guardano sovente con sospetto ai rapporti con la Pubblica Amministrazione per via dei possibili ritardi e delle possibili complicazioni giuridico - amministrative ad essa connessi.

Il dispositivo appena descritto tuttavia è stato posto al vaglio di legittimità della Corte Costituzionale e con la sentenza n.340/09 della Corte Costituzionale è stata sancita l'illegittimità della norma nella parte in cui la stessa consentiva ai Comuni di determinare l'effetto di variante in modo autonomo senza necessità di sottoporre tale variante a verifiche di conformità (rispetto agli atti di pianificazione regionale e provinciale). Pertanto in virtù di tale pronuncia i Comuni tornano ad essere tenuti ad esperire le verifiche di conformità previste dalle normative regionali di riferimento.

Sul punto è infine intervenuto anche il decreto sul federalismo demaniale (i.e. decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85) il quale ha stabilito che i beni trasferiti alle Regioni ed agli Enti locali (in attuazione del medesimo decreto) possono essere inseriti nei piani di alienazione e dismissione secondo le procedure di cui all'articolo 58 e che, in tal caso, per assicurarne la massima valorizzazione:
a) la deliberazione da parte dell'Ente territoriale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni è trasmessa ad un'apposita Conferenza di servizi (cui partecipano il Comune, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione interessati), volta ad acquisire le autorizzazioni, gli assensi e le approvazioni comunque denominati necessari alla variazione di destinazione urbanistica;
b) la determinazione finale della Conferenza di servizi costituisce provvedimento unico di autorizzazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e ne fissa i limiti ed i vincoli;
c) sono fatte salve le procedure e le determinazioni adottate da organismi istituiti da leggi regionali, con le modalità ivi stabilite.

Quanto alle forme di pubblicità previste dalla norma, l'elenco degli immobili sopra menzionato deve essere pubblicato secondo le forme di pubblicità previste da ciascun Ente e ad esito di tale pubblicazione produce (in assenza di precedenti trascrizioni):
i. effetto dichiarativo della proprietà;
ii. gli effetti della trascrizione ai sensi dell'articolo 2644 cod. civ.;
iii. effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

La norma prevede infine che, fermi gli altri rimedi di legge eventuali, i soggetti contro interessati possano proporre ricorso amministrativo entro i sessanta giorni dalla data di pubblicazione.

PROCESSO *EX* ART. 58 DL N. 112/2008

Indicazione agli uffici tecnici di predisporre un elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, dei beni immobili.

Gli uffici individuano i beni:
- non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
- ricadenti nel territorio comunale;
- appartenenti al patrimonio del Comune;
- suscettibili di valorizzazione o dismissioni.

Delibera giunta comunale di approvazione dell'elenco.

L'inserimento nel piano:
- determina la classificazione dei beni quali beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- individua la destinazione urbanistica dei beni;
- ha effetto dichiarativo della proprietà dei beni.

Pubblicazione dell'elenco di cui alla delibera del Consiglio comunale; tale pubblicazione produce, in relazione ai beni immobili inseriti in elenco:
- effetto dichiarativo della proprietà (in assenza di precedenti trascrizioni);
- gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile;
- effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Ove necessario gli uffici competenti del Comune provvedono, ed esito della pubblicazione, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

Dalla data della pubblicazione dell'elenco decorre il termine di 60 giorni per il ricorso amministrativo avverso l'iscrizione del bene negli elenchi (fermi gli altri rimedi di legge).

PARAGRAFO 2.

IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE *EX* ART. 58 DL N. 112/2008

In relazione al piano di valorizzazione, il comma 6 dell'articolo 58 ha esteso agli Enti locali lo strumento della c.d. concessione di valorizzazione introdotta, per lo Stato, dall'articolo 1, comma 259, della Legge Finanziaria per il 2007 (i.e. legge 27 dicembre 2006, n. 296). Tale strumento consente anche all'Ente locale di affidare in concessione o locare a soggetti privati, a titolo oneroso e per un periodo massimo di 50 anni, i propri beni immobili affinché gli stessi siano riqualificati o riconvertiti mediante interventi di recupero, restauro e ristrutturazione nonché attraverso il mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini. Ai sensi dell'articolo 58, nel caso in cui sia un Comune ad utilizzare lo strumento della concessione di valorizzazione, non è necessario che il Ministero dell'Economia e delle Finanze convochi conferenze di servizi o promuova accordi di programma per l'approvazione dei programmi di valorizzazione dei beni.

In aggiunta il comma 7 dell'articolo 58, sempre con l'intento di dotare gli Enti locali degli strumenti necessari per valorizzare il proprio patrimonio, autorizza l'Ente ad individuare forme di valorizzazione alternative anche rispetto alla concessione di valorizzazione a condizione che, in ogni caso, tali forme di valorizzazione:

i. rispettino i principi di salvaguardia dell'interesse pubblico;
ii. utilizzino strumenti competitivi.

Inoltre, il comma 8 dell'articolo 58 ha inteso estendere agli Enti locali la disciplina di favore prevista, in relazione ai fondi Comuni di investimento immobiliare aventi ad oggetto beni dello Stato, dagli articoli 4 et seq. del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410).

Pertanto, in virtù della previsione dell'articolo 58 comma 8, anche i Comuni potranno conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi Comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione beneficiando delle particolari previsioni sancite per lo Stato nella citata normativa del 2001.

In ultimo, il comma 9 dell'articolo 58 ha inteso estendere ai beni dei Comuni oggetto delle operazioni cui al medesimo articolo58, l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché l'esonero per la società cessionaria, in caso di rivendita di tali beni, dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni ed alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.

iFEL Fondazione ANCI
Istituto per la Finanza
e l'Economia Locale

Piazza San Lorenzo in Lucina 26
00186 Roma (RM)
Tel. 06.688161
bancadellaterra@anci.it
www.fondazioneifel.it

ISBN 978-88-6650-184-8