

AGEVOLAZIONI

La banca delle terre incolte per gli under 40

di Luigi Scappini

In un [precedente contributo](#) abbiamo analizzato uno degli interventi contenuti nel cd. **D.L. Mezzogiorno** (il D.L. 91/2017) dedicati esplicitamente al settore dell'**agricoltura**.

Tale previsione contenuta nell'[articolo 2, comma 1](#), e atta a estendere la cd. misura "Resto al Sud" anche al comparto agricolo, deve essere letta in stretta connessione con l'ulteriore norma dedicata all'agricoltura, contenuta nel successivo [articolo 3](#), disciplinante la **cd. banca delle terre incolte e abbandonate**, la quale, in via sperimentale e con il preciso obiettivo di provare a rafforzare le opportunità occupazionali e di reddito dei giovani nelle regioni **Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia**, introduce una specifica procedura di **valorizzazione** di terreni abbandonati o inculti e di beni immobili in stato di abbandono.

Ma quand'è che si è in presenza di beni abbandonati o **inculti**?

È il successivo comma 2 a occuparsi di definire come tali rispettivamente:

- i **terreni agricoli** sui quali **non** sia stata **esercitata l'attività agricola minima**, come definita dal [Regolamento UE 1307/2013](#), da almeno **10 anni**;
- i **terreni** oggetto di **rimboschimento artificiale** o in cui sono insediate formazioni arbustive ed arboree, a esclusione di quelli considerati bosco ai sensi delle leggi in materia, nei quali non siano stati attuati interventi di sfollo o diradamento negli ultimi quindici anni e
- le **aree edificate** ad uso industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo, che risultino in stato di **abbandono** da **almeno 15 anni**.

Questi beni saranno ricompresi in **elenchi**, che i Comuni provvederanno a compilare entro 3 mesi dalla conversione in legge del D.L. 91/2017 e a pubblicare sui propri siti internet istituzionali. Gli elenchi, poi, saranno aggiornati con cadenza annuale.

Una volta creati gli elenchi, i Comuni provvederanno a pubblicare uno o più bandi annuali in modo che i **giovani**, di età compresa **tra i 18 e i 40 anni**, potranno fare **domanda di concessione** dei terreni e/o immobili in **locazione**, comprensiva di un progetto di valorizzazione e utilizzo dei beni richiesti, locazione che potrà avere una **durata massima di 9 anni, ripetibile un'unica volta**.

Ai fini dell'utilizzo dei terreni assegnati, gli **under 40 possono**, come affermato al comma 11,

procedere alla **costituzione** di una **società** che deve rispettare obbligatoriamente i requisiti di cui all'[articolo 2, D.Lgs. 99/2004](#) e quindi avere la denominazione o la ragione sociale comprensiva della locuzione società agricola e avere quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#)

In tal caso, tuttavia, il **giovane** che ha ottenuto in concessione i terreni e/o immobili, dovrà anche avere la **maggioranza del capitale**, nonché il **potere di amministrare** la società con la **connessa rappresentanza legale**.

Sempre il comma 11 **ammette** anche lo svolgimento dell'attività attraverso un'**impresa familiare** di cui all'[articolo 230-bis, cod. civ.](#), fermo restando che in questo caso l'*under 40* assegnatario dei terreni dovrà risultare obbligatoriamente quale imprenditore dell'impresa e non coadiuvante.

Per quanto riguarda gli **aspetti formali** della concessione, il contratto di affitto dovrà essere **trascritto** ai sensi dell'[articolo 2645-quater, cod. civ.](#), e il relativo **canone** d'uso **indicizzato** dovrà essere determinato dal Comune concedente a mezzo di una perizia di stima specifica.

L'articolo 3, tuttavia, oltre ai terreni di proprietà comunale, prevede la possibilità che gli *under 40* richiedano la **concessione** in uso anche di **beni di proprietà privata** che, ovviamente, dovranno rispettare i requisiti per essere definibili come **abbandonati** e **inculti**.

In tale fattispecie, il **comma 7** prevede che gli interessati **presentino** al **Comune** il **progetto** di valorizzazione e utilizzo, comprensivo di un **certificato, redatto** da un **notaio**, in cui siano **individuati** tra gli altri, i **dati catastali** e i **nominativi** dei proprietari del fondo come risultanti dai registri immobiliari.

Nel caso in cui il Comune valuti **positivamente** il progetto, procede a **informare** i **proprietari** tramite raccomandata AR o posta certificata della proposta che può essere **accettata o meno**.

Da ultimo si segnala come, per effetto di quanto previsto al **comma 15**, in caso di **assegnazione** del bene, sia pubblico che privato, automaticamente si origina un **diritto di prelazione** in capo all'assegnatario, infatti, nel caso in cui il **proprietario**, nei **5 anni successivi alla restituzione**, intenda **trasferire** il bene a titolo oneroso, dovrà **notificare la proposta** di trasferimento, indicandone il prezzo all'**assegnatario**, che ha 60 giorni di tempo per eventualmente esercitare tale diritto.

In mancanza della notificazione 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 6 mesi dalla trascrizione del contratto, **riscattare** l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO

[Scopri le sedi in programmazione >](#)