

CONDIZIONI GENERALI PER LA CONCESSIONE IN USUFRUTTO

SKZG 15/2017, 3.2.2017

1. CRITERI PER LA COSTITUZIONE DI USUFRUTTO

Il Fondo sceglie l'usufruttuario tra i concorrenti disposti a prendere in usufrutto l'intero fondo in concessione alle condizioni prescritte dalle norme di legge in materia e dalle disposizioni del Regolamento per la concessione in usufrutto di aziende e fondi agricoli.

L'usufruttuario deve osservare tutte le prescrizioni vigenti in materia di usufrutto anche nel caso il Fondo non le abbia espressamente indicate ossia sono state approvate dopo la stipulazione del contratto di usufrutto.

La domanda del concorrente che non accetta tutte le condizioni del concorso si intende incompleta e pertanto non viene considerata ai fini dell'assegnazione in usufrutto.

Nel caso di pluralità di concorrenti, il Fondo, tenuto conto del diritto di prelazione previsto dalla Legge sui fondi agricoli, opererà la scelta dell'usufruttuario nel seguente ordine preferenziale:

- usufruttuario;
- usufruttuario del fondo agricolo confinante con il fondo in usufrutto e coltivatore diretto proprietario del terreno confinante con il fondo in usufrutto;
- coltivatore diretto, azienda agricola o imprenditore agrario a cui l'azienda agricola o il fondo agricolo servono per lo svolgimento dell'attività agricola o silvestre.

Ai fini dell'assegnazione in usufrutto, occupa nella graduatoria di priorità una posizione equiparata ai soggetti indicati al punto b) anche il coltivatore comproprietario del fondo concesso in usufrutto. In caso di pluralità di usufruttuari, ha la precedenza nell'assegnazione il usufruttuario del terreno confinante con la porzione di terreno che viene concessa in usufrutto. Quanto ai soggetti di cui ai punti b) e c) classificatisi ex aequo, ha la precedenza nell'assegnazione, alle medesime condizioni, il soggetto per il quale l'attività agricola rappresenta la principale attività economica e l'unica fonte di sostentamento o d'impresa. In caso di pluralità di cointeressati allo stesso fondo, i concorrenti dovranno comprovare, su richiesta del Fondo, entro 8 giorni dal ricevimento dell'invito, l'importanza che l'attività agricola riveste per il loro sostentamento o la loro impresa. Il Fondo deve tener conto dei dati probatori validi al momento del concorso.

Qualora la pubblicata offerta di affitto di terreni sia accettata da più interessati che, secondo la legge che disciplina i terreni agricoli e il presente Regolamento, sono assolutamente equivalenti, il Fondo assegna il terreno in base all'ordine prioritario:

- All'interessato che è proprietario della maggior area comparabile di terreni agricoli definiti dall'atto comunale come prima area di protezione delle acque, ossia definiti dalle ordinanze come zona di captazione delle acque nell'ambito dell'area protetta. Il diritto prioritario di affitto è realizzabile sulla zona del comune o dei comuni vicini nel cui ambito l'interessato è proprietario di terreni su aree di protezione delle acque di cui al presente paragrafo. L'interessato può esercitare tale diritto prioritario se la superficie complessiva di terreni in affitto, assegnata all'interessato dal Fondo in base al diritto prioritario, non supera la superficie lavorata dall'interessato, in veste di proprietario, sulla prima area di protezione delle acque. La particella o parte di particella offerta fino alla quale, ai fini di uguagliamento delle superfici sulla prima area di protezione delle acque, l'interessato avrebbe il diritto prioritario di affitto, all'interessato si assegna in affitto per intero. Nella determinazione del diritto prioritario di cui al comma primo del presente Articolo, non si considerano gli affitti stipulati prima dell'entrata in vigore della norma di cui al comma presente, ossia fino al 6-6-2014.
- All'interessato, in veste di imprenditore agricolo, di età inferiore ai 40 anni che, fino alla pubblicazione dell'offerta di affitto ha acquisito i mezzi dal programma per lo sviluppo rurale in qualità di giovane agricoltore e ha in affitto dal Fondo meno di 20 ha di terreni.

- All'interessato, in veste di imprenditore agricolo, di età inferiore ai 40 anni e ha in affitto dal Fondo meno di 20 ha di terreni.

Qualora tra gli interessati non ci sia nessuno con diritto prioritario di affitto di cui al presente Articolo, il Fondo assegna il terreno all'interessato che offre il maggior prezzo di affitto. Il Fondo esegue l'asta per l'affitto anche nel caso in cui, nell'ambito di determinati punti di ordine prioritario di cui al comma precedente, due o più interessati all'affitto siano in posizione di pareggio.

Il concorrente che esercita il diritto di prelazione in qualità di usufruttuario del terreno confinante con il fondo in concessione deve, qualora il terreno sul quale esercita l'usufrutto non sia in proprietà della Repubblica di Slovenia o in gestione del Fondo, allegare alla domanda il contratto di usufrutto. Qualora il contratto di usufrutto sia stato stipulato dopo la data del 26 ottobre 1996 e non sia intavolato nel Libro Fondiario, l'usufruttuario deve allegare alla domanda di partecipazione al concorso anche la decisione dell'Unità amministrativa ossia l'attestato dell'Unità amministrativa certificante che il contratto è stato stipulato ai sensi della Legge sui terreni agricoli (Gazzetta Ufficiale RS n. 59/96, 36/06, 43/11, 58/12 e 27/16).

Qualora il concorrente eserciti il diritto di prelazione in qualità di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale deve allegare alla domanda copia della decisione attestante l'adempimento dei requisiti richiesti dalla Legge sui fondi agricoli per queste figure professionali.

Qualora l'interessato eserciti il diritto prioritario di affitto in veste di imprenditore agricolo, di età inferiore ai 40 anni che, fino alla pubblicazione dell'offerta di affitto ha acquisito i mezzi dal programma per lo sviluppo rurale in qualità di giovane agricoltore e ha in affitto dal Fondo meno di 20 ha di terreni, all'accettazione dell'offerta ha l'obbligo di presentare la Decisione definitiva di assegnazione dei mezzi dal programma per lo sviluppo rurale. Il contratto di usufrutto viene di regola stipulato con una sola persona, salvo nel caso di rinnovo di contratti di usufrutto congiunto.

Il Fondo non è obbligato a stipulare il Contratto di affitto per i terreni pubblicati nell'offerta con l'interessato che, fino alla pubblicazione dell'offerta di affitto dei terreni, non ha adeguato gli edifici collocati sui terreni già affittati alle disposizioni dell'Articolo 19 del Regolamento. All'affittuario si determina un termine aggiuntivo di 60 giorni per l'adeguamento degli edifici e, qualora l'affittuario non adegui gli edifici ai sensi dell'Articolo 19 del Regolamento nel termine prestabilito, il Contratto di affitto non viene stipulato.

Il Fondo non è tenuto a stipulare contratto di usufrutto con gli usufruttuari che entro la chiusura del concorso rispettivamente entro 8 giorni dal richiamo del Fondo non hanno adempiuto integralmente alle obbligazioni verso il Fondo.

Nel caso di usufrutto avente per oggetto un fondo sul quale l'usufruttuario abbia costituito con il previo permesso del Fondo piantagioni pluriennali, costruzioni e impianti agricoli, ognuna delle parti contrattuali è libera di chiedere la modificazione o lo scioglimento del contratto di usufrutto qualora vengano a crearsi circostanze pregiudizievoli per l'usufruttuario che al momento della stipulazione del contratto non si potevano prevedere e precisamente:

- se l'adempimento delle obbligazioni sia diventato troppo gravoso per l'usufruttuario o potrebbe arrecargli grandi perdite,
- se l'usufruttuario è per gravi motivi di salute o altre cause permanentemente impossibilitato a svolgere l'attività lavorativa.

Il cambiamento o lo scioglimento del contratto di usufrutto di cui al comma precedente sono possibili solo previa stipulazione di un accordo scritto per la modifica o lo scioglimento del contratto e per la restituzione del valore residuo delle piantagioni pluriennali, delle costruzioni e degli impianti agricoli risultante dalla perizia di stima commissionata dal proprietario delle piantagioni, delle costruzioni e degli impianti agricoli, fermo restando che tale stima sia accettabile per il Fondo. In questo caso il Fondo è libero di concedere il terreno con le piantagioni, le costruzioni e gli impianti agricoli su di esso in essere a un nuovo usufruttuario a patto che questi liquidi all'usufruttuario receduto il loro valore residuo. Il Fondo sceglie il nuovo usufruttuario tra i concorrenti che hanno accettato integralmente le condizioni del concorso, tenuto conto dell'ordine di priorità stabilito dalla Legge sui fondi agricoli e dal Regolamento per la

concessione in usufrutto di aziende e fondi agricoli. In questo caso la piantagione divide le sorti del fondo.

Il Fondo e' libero di revocare la concessione in l'usufrutto nei seguenti casi:

- se durante il periodo decorrente dalla pubblicazione del concorso alla data di stipulazione del contratto si accerta che il terreno in oggetto non e' in gestione del Fondo;
- se entro la data di stipulazione del contratto si accerta che gia' esiste un contratto di usufrutto valido per questo terreno. In questo caso l'usufruttuario deve pagare al Fondo un'indennita' pari al valore del canone per i precedenti tre anni;
- se sussistono ostacoli per la concessione in uso del terreno.

2. DURATA DEL CONTRATTO DI USUFRUTTO

Il contratto di usufrutto puo' essere rinnovato di comune assenso prima della scadenza del vincolo contrattuale. Il contratto puo' essere rinnovato anticipatamente nel caso in cui l'usufruttuario abbia messo a dimora, col consenso scritto del Fondo, piantagioni pluriennali, abbia eseguito altre addizioni o nel caso possa giustificare il rinnovo del contratto in altro modo.

L'estensione anticipata del periodo di locazione puo' essere effettuata nei seguenti casi:

- Trasferimento di aziende agricole, che soddisfa i requisiti delle aziende agricole protette, al giovane locatario dell'azienda. L'estensione di locazione si effettua per un periodo determinato, seconda la destinazione d'uso del terreno, ai sensi del primo comma dell'articolo 12 del Regolamento sulla locazione di aziende e di terreni agricoli, ad eccezione, ad esempio, se il terreno viene destinato ad altri scopi agricoli, nel cui caso il periodo puo' essere prorogato di 20 anni;
- Immissione del locatario nel terreno in locazione in forma di bonificatore del terreno stesso (drenaggio, irrigazione e miglioramento dei terreni agricoli), come definito nella ZKZ (Legge sui terreni agricoli). Immissione dei locatari in forma di bonifica dei terreni in locazione. L'estensione del periodo di locazione avviene secondo la quantita' di fondi investiti. La partecipazione del locatario al pagamento dei canoni enfiteutici prolunga la durata del contratto di 5 anni. La durata del contratto di locazione puo' essere estesa a 20 anni.
- Investimenti dei locatari nelle proprie strutture, dispositivi, attrezzature e altro, supportati finanziariamente da parte dello Stato con misure di politica agricola, che determinano una durata maggiore del contratto di locazione. La durata del contratto di locazione viene estesa a 20 anni.
- Investimenti dei locatari nel contesto dell'economia rurale che aumentano il valore della partecipazione di oltre il 25%.

Se nessuna delle parti contraenti non receda per iscritto dal contratto almeno sei mesi prima della sua scadenza, il contratto di usufrutto in essere viene automaticamente rinnovato per una durata uguale a quella originariamente pattuita, salvo nel caso sul terreno concesso in usufrutto ci sia una piantagione pluriennale. In questo caso il contratto di usufrutto originario viene rinnovato per la durata di 10 anni.

Ai sensi delle disposizioni di legge che disciplinano i fondi agricoli il rapporto di usufrutto cessa con il cambio della destinazione d'uso del fondo. L'usufruttuario ha diritto al corrispettivo del valore residuo delle piantagioni pluriennali, delle costruzioni e degli impianti agricoli da lui eseguiti, solo se essi sono stati realizzati col consenso scritto del Fondo. In caso di vendita di un fondo la cui destinazione d'uso e' stata cambiata, il Fondo e' tenuto a richiedere al proprietario delle piantagioni pluriennali, delle costruzioni e degli impianti agricoli su di esso costituiti di provvedere alla stima ufficiale dei beni. Il valore di stima accertato viene sommato al prezzo di vendita del fondo. L'usufruttuario non e' parte contraente del contratto di compravendita. Incassato il corrispettivo di vendita, il Fondo liquida il valore residuo risultante dalla perizia di stima all'usufruttuario. Qualora l'usufruttuario non sottoponga la stima al Fondo entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di vendita, la perizia di stima del valore residuo delle piantagioni pluriennali, delle costruzioni e degli impianti agricoli viene commissionata dal Fondo e il suo costo detratto dal corrispettivo dovutogli.

3. SCIoglimento DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

Il termine di preavviso per lo scioglimento del contratto deve avere una lunghezza tale da permettere all'usufruttuario di provvedere al raccolto, osservando la pratica costante della regione in cui e' ubicato il terreno oggetto dell'usufrutto.

Il concedente puo' recedere dal contratto anticipatamente, senza preavviso, nei casi previsti dalla legge sulle obbligazioni.

Se il terreno in usufrutto e' soggetto a restituzione ai sensi delle disposizioni sulla denazionalizzazione, il contratto di usufrutto cessa a decorrere dal giorno in cui la decisione sulla denazionalizzazione e' passata in giudicato. In questo caso l'usufruttuario e' tenuto a pagare al Fondo una quota proporzionale del canone annuo.

L'usufruttuario puo' recedere anticipatamente dal contratto a far data dal 1 gennaio dell'anno seguente. La dichiarazione di recesso deve essere presentata al piu' tardi entro il 1 ottobre dell'anno in corso. Le dichiarazioni di recesso presentate dopo detta data non hanno applicazione nel seguente anno. Il concedente dell'usufrutto puo' in via eccezionale accettare un termine di preavviso inferiore nel caso possa assicurare, tenuto conto del procedimento prescritto dalla legge per la concessione dei fondi agricoli in usufrutto, che il terreno verra' coltivato in avanti in modo continuativo.

Di regola il subusufrutto non e' consentito. In via eccezionale, il subusufrutto puo' essere consentito per un periodo inferiore a un anno (p.e. usufrutto di seminativo) Il subusufrutto puo' essere costituito in via eccezionale anche su un fondo assoggetto a intervento di miglioria, frazionamento, scambio o altro negozio giuridico non contenzioso per il periodo interdecorrente fino alla conclusione del procedimento stesso o in forza di accordo tra l'usufruttuario e l'avente diritto alla restituzione del terreno denazionalizzato.

Il concedente puo' recedere dal contratto di usufrutto nei seguenti casi:

1. se nel godimento del terreno in usufrutto non usi la diligenza del buon padre di famiglia ;
 2. se l'usufruttuario non assicuri la duratura fertilita' del terreno;
 3. se l'usufruttuario non coltivi il fondo agricolo e non lo usi in conformita' con la sua destinazione economica;
 4. se non adegua la produzione alle condizioni ecologiche e alle caratteristiche del suolo e non previene il deterioramento del suolo o altro tipo di degrado;
 5. se non usa misura atte a prevenire il costipamento e l'erosione del suolo;
 6. non paga il canone pattuito nella misura e nei termini contrattuali;
 7. concede il terreno in subusufrutto senza il consenso scritto del concedente. Parametro per la definizione di usufrutto e subusufrutto sono i frutti naturali (raccolto). Quando l'usufruttuario non e' al contempo proprietario dei frutti del terreno in usufrutto siamo in presenza di un subusufrutto.
 8. se costruisce sul terreno in usufrutto costruzioni o cambia in qualsiasi altro modo la destinazione d'uso del terreno senza la previa autorizzazione del concedente;
 9. se non provvede a proprie spese alla manutenzione ordinaria delle opere di miglioria e di altri sistemi o se non paga la quota proporzionale delle spese di manutenzione a suo carico;
 10. se senza l'autorizzazione scritta del concedente esegue interventi sugli alberi di alto fusto che crescono sul fondo in usufrutto;
 11. nel caso di modifiche dei dati catastali, non accetti l'adeguamento del Contratto di affitto alla nuova situazione;
 12. negli interventi agli alberi che crescono sulle aree agricole, non rispetti le condizioni del Fondo;
- contrariamente alle disposizioni contrattuali, impedisce ...
13. se contrariamente alle disposizioni contrattuali ostacola l'esercizio del diritto di servitu' sul terreno in usufrutto.

4. OBBLIGHI DELL'USUFRUTTUARIO

Nel godimento del terreno in usufrutto l'usufruttuario deve usare la diligenza del buon padre di famiglia. Con la firma del contratto di usufrutto l'usufruttuario si impegna a:

1. assicurare stabilmente la fertilita' del terreno ;
2. coltivare il terreno e ad usarlo conformemente alla sua destinazione economica;
3. adeguare la produzione alle condizioni ecologiche e alle caratteristiche del suolo nonche' a prevenire il deterioramento e altro tipo di degrado del suolo;

4. prevenire l'inquinamento o la frenatura della crescita delle piante e a non coltivare piante geneticamente modificate ;
5. usare metodi per la prevenzione del costipamento del suolo e delle erosioni secondo la pratica costante della regione;
6. risarcire i danni arrecati al terreno in usufrutto e ai terzi in conseguenza di interventi eseguiti dall'usufruttuario o dalle persone da lui incaricate, dal subusufruttuario o da soggetti terzi cui l'usufruttuario a concesso l'uso delle cose in usufrutto;
7. pagare il corrispettivo pattuito nella misura e nei termini contrattuali;
8. non cedere in subusufrutto il fondo o sua porzione senza il previo consenso scritto del concedente;
9. comunicare al concedente non appena accertato qualsiasi modificazione al terreno ed eventuali interventi a opera di terzi e fare tutto il possibile per tutelare i propri diritti di usufruttuario ;
10. non costruire sul fondo senza il permesso scritto del concedente costruzioni, piantagioni pluriennali, impianti agricoli, eseguire opere di miglioria o in qualsiasi altro modo modificare la destinazione economica del terreno ;
11. non rinnovare le piantagioni pluriennali in essere senza il previo consenso scritto del concedente;
12. eseguire interventi mirati ad aumentare il valore del fondo solo previo consenso scritto del Fondo;
13. eseguire a proprie spese gli interventi di manutenzione ordinaria delle opere di miglioria e di altri sistemi o pagare la quota proporzionale delle spese di manutenzione a suo carico;
14. provvedere a proprie spese ossia assieme agli altri usufruttuari e proprietari alla manutenzione delle strade di campagna e delle vie di accesso ai fondi;
15. non pretendere dal concedente il pagamento di indennita' per i danni arrecati al raccolto dalla selvaggina, da calamita' naturali o altre persone;
16. a non tagliare senza il previo consenso scritto del concedente gli alberi di alto fusto, che crescono sui fondi agricoli in concessione;
17. in caso di modificazione dei dati catastali accettare che il contratto di usufrutto venga adeguato al nuovo stato dei fatti;
18. negli interventi agli alberi che crescono sulle aree agricole, rispetti le disposizioni dell'Ente forestale della Slovenia;
19. provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti e delle costruzioni in usufrutto a proprie spese;
20. assicurare a proprie spese le accessioni in usufrutto contro l'incendio ed i restanti rischi elementari;
21. restituire alla scadenza del contratto di usufrutto al concedente i terreni in concessione nello stato in cui si trovavano al momento dell'assegnazione, tenuto conto del loro normale logorio. Se alla scadenza del contratto sul fondo in usufrutto ci sono piantagioni pluriennali, costruzioni e impianti agricoli che sono venuti comunque a perire, l'usufruttuario e' tenuto ad asportarli a proprie spese;
22. permettere al piu' tardi entro 30 giorni dalla scadenza dell'usufrutto, con dichiarazione scritta rilasciata davanti al Notaio, la cancellazione dell'intavolazione dell'usufrutto nel Libro Fondiario. L'usufruttuario e' tenuto ad autenticare la dichiarazione a proprie spese;
23. proporre, previa verifica dei procedimenti di denazionalizzazione, l'intavolazione dell'usufrutto nel Libro Fondiario;
24. cessare il possesso del fondo in usufrutto allo scioglimento del contratto e cancellare l'unita' immobiliare dalla rappresentazione grafica della destinazione d'uso del terreno agricolo;
25. non ostacolare il trasporto attraverso il fondo concessogli in usufrutto del legname da altro terreno in gestione del Fondo, fermo restando che detto trasporto venga eseguito nel periodo e alle modalita' meno pregiudizievoli al fondo, venga ripristinata la situazione in essere prima del trasporto e pagata all'usufruttuario in caso di danni arrecati al fondo o al raccolto adeguata indennita' da parte del soggetto che ha arrecato il danno.

L'affittuario può adibire i terreni alla piantagione di colture permanenti o collocarvi edifici e impianti, qualora sia stato precedentemente rilasciato il consenso scritto da parte del Fondo. Qualora l'affittuario esegua l'investimento senza previo consenso scritto del locatore, alla scadenza del Contratto di affitto non ha diritto al rimborso del relativo valore non ammortizzato. Non ha nemmeno il diritto di richiedere modifiche, ossia l'adeguamento del periodo di affitto al periodo previsto per

le colture permanenti. Su richiesta del locatore deve riportare il terreno allo stato precedente all'intervento.

Per colture permanenti e impianti realizzati con il consenso del locatore si intendono tutte le colture permanenti e impianti realizzati prima dell'anno 1993.

L'affittuario non ha diritto a richiedere il pagamento del valore non ammortizzato di colture permanenti, edifici costruiti e impianti, qualora il rapporto di affitto cessi per colpe attribuibili all'affittuario o su richiesta di quest'ultimo; la cessazione non è conseguente all'impossibilità permanente dell'affittuario di continuare a svolgere l'attività.

Per edificio costruito con il consenso del locatore si intende quanto segue:

- per il quale è stata rilasciata l'autorizzazione amministrativa, la superficie e la destinazione dell'edificio sono conformi all'autorizzazione amministrativa rilasciata;
- costruito prima della costituzione del Fondo, qualora si tratti di un edificio semplice o meno esigente, ai sensi degli Articoli 5 e 6 dell'Ordinanza sui tipi di costruzioni in rapporto alla loro esigenza (Gazzetta Ufficiale RS n. 18/2013 e 24/2013) nonché conforme ai vigenti atti urbanistici.

Il Fondo può permettere agli affittuari la collocazione di edifici semplici e meno esigenti sui terreni agricoli, qualora siano conformi ai vigenti atti urbanistici comunali.

Agli affittuari che, nell'ambito della propria attività agricola, non possiedono altri terreni adeguati, il Fondo può permettere la collocazione di un edificio agricolo-boschivo ausiliare nelle dimensioni in dipendenza dalla superficie del terreno in affitto.

Superficie in affitto (ha)	Superficie massima dell'edificio (m2)
fino a 0,05	4
0,05 – 0,25	9
0,25 – 1,0	20
oltre a 1,0	50

Il Fondo può permettere la realizzazione dei seguenti edifici agricolo-boschivi ausiliari: abbeveratoio, mangiatoia, annesso alla stalla per il rilascio del bestiame, recinti, recinzioni per il pascolo del bestiame, recinzioni e sostegni per colture permanenti, sentieri di campagna recintati, sentiero boschivo recintato e serra recintata.

A condizione che l'edificio sia collegato al terreno tramite pilastri realizzati su fondamenta, il Fondo può permettere la collocazione dei seguenti edifici agricolo-boschivi: fienile a rastrelliera, rimessa (oppure tettoia indipendente per i macchinari agricoli e i prodotti), stalla, fienile, depositi di cereali e granaio.

A prescindere dalle disposizioni dei tre paragrafi precedenti, per i terreni dei Comuni in cui i pertinenti atti comunali determinano altre condizioni di collocazione di edifici agricolo-boschivi ausiliari, si applicano le disposizioni dell'atto comunale.

Oltre ad altri tipi di edifici semplici e meno esigenti, il Fondo permette la sistemazione delle seguenti strutture, qualora siano conformi agli atti urbanistici comunali: edifici ausiliari di uso comune, recinzioni, mura di supporto, cisterna (fino a 100 m³), pozzo, allacciamenti agli impianti dell'infrastruttura pubblica e di teleriscaldamento, canali e strutture per il trattenimento dell'acqua e l'irrigazione, eccetto piscine per i bagni e piscine ornamentali, strutture comunali aggiuntive (strutture ausiliari dell'acquedotto e della canalizzazione – pozzetto di ispezione e altri pozzetti, idrante e pompa, isola ecologica) e strutture ausiliari di protezione.

Il Fondo può permettere ai conduttori la ristrutturazione di edifici esistenti in proprietà del Fondo, totalmente o parzialmente distrutti, qualora siano destinati all'attività agricola e siano conformi ai vigenti atti.

Il Fondo assegna il diritto di superficie ai fini di legalizzazione degli edifici per i quali il Comune di competenza rilascia l'attestato di conformità di tale legalizzazione ai vigenti atti urbanistici.

Il consenso alla messa a dimora di piantagioni pluriennali su fondi in concessione aventi una superficie inferiore ai 2.000 m²

puo' essere rilasciato solo nel caso in cui la superficie del fondo in concessione sommata alla superficie dei terreni di proprieta' dell'usufruttuario rispett. dei fondi concessigli in godimento misuri piu' di 2.000 m² o nel caso in cui il fondo assegnatogli in concessione sia costituito da una particella autonoma, ubicata tra terreni non di proprieta' della Repubblica di Slovenia e non in gestione del Fondo avente meno di 2.000 m² e interamente ricoperta da piantagioni pluriennali.

Il Fondo non rilascia il proprio consenso alla costituzione di piantagioni pluriennali e alla realizzazione di altri interventi sul fondo specialmente nei seguenti casi:

- se l'usufruttuario non ha adempiuto a tutte le proprie obbligazioni verso il Fondo ;
- se l'usufruttuario ha eseguito interventi non autorizzati;
- quando e' previsto il cambio della destinazione d'uso del terreno agricolo in terreno fabbricabile e la proposta di cambiamento della destinazione d'uso e' inserita nella bozza del piano urbanistico comunale;
- se l'intervento e' in contrasto con il piano urbanistico ossia con le previste modifiche al piano;
- se per i terreni declivi il servizio geomeccanico di competenza non ha espresso parere favorevole.

5. CANONE

La revisione dei canoni di usufrutto viene approvata dal Consiglio del Fondo nel mese di dicembre di ciascun anno per l'anno seguente.

Il listino prezzi si basa sui dati inerenti all'utilizzo reale dei terreni, forniti dal Ministero dell'Agricoltura e dell'Ambiente, sui dati inerenti alla capacita' di utilizzo dei terreni, forniti dall'Ufficio geodetico della Repubblica di Slovenia e sulla valutazione inerente alla possibile coltura in base alla capacita' produttiva dei terreni fornita dal Fondo. Il prezzo di affitto si calcola in base ai dati inerenti all'utilizzo reale e alla capacita' di utilizzo del terreno. Si corregge considerando l'utilizzo reale e la capacita' produttiva del terreno.

Il prezzo di affitto per le colture permanenti e l'attrezzatura si adegua ogni anno al listino prezzi degli affitti, ossia in conformita' alle disposizioni dei contratti di affitto gia' stipulati.

Il prezzo di affitto per i contratti gia' stipulati si adegua ogni anno al listino prezzi degli affitti. Per tale motivo non e' necessario stipulare alcun annesso al contratto di affitto o modificarne il contenuto.

Qualora condizioni meteo sfavorevoli o avvenimenti eccezionali provochino danni pari a quelli determinati dalla legge che regola l'eliminazione degli effetti di disastri naturali, ai sensi della direttiva europea che disciplina l'aiuto »*de minimis*« nel settore della produzione agricola, previa presentazione del regime di aiuti, in caso di condizioni sfavorevoli o avvenimenti eccezionali e incontrollabili - siccita', alluvioni, bora e gelate invernali, il Consiglio del Fondo puo' eseguire la detrazione parziale o totale dell'affitto. La detrazione parziale o totale dell'affitto si basa sulla valutazione dei danni registrati nell'evidenza ufficiale - applicazione della Direzione della RS per la protezione e il salvataggio (AJDA) e si esegue in base alla richiesta scritta dell'affittuario, accompagnata dalla conferma che, in data di presentazione della richiesta, la ditta o la persona fisica non e' insolvente.

La fattura del canone viene emessa nell'anno cui il canone si riferisce. Il canone deve essere pagato entro 30 giorni dalla data di emissione della fattura ossia entro la data contrattualmente pattuita quando nel contratto di usufrutto il termine di pagamento e' determinato diversamente.

Agli usufruttuari il cui canone annuale supera i 500 EUR e' concesso, su richiesta, il pagamento rateale, tuttavia al massimo in tre tranch. Se il canone annuale supera i 5.000 EUR l'importo puo' essere spalmato su dodici mesi.

6. POSSESSO

L'usufruttuario entra in possesso dei fondi concessi in usufrutto a decorrere dalla data indicata nel contratto di usufrutto.

Se i fondi concessi in usufrutto sono soggetti a diritti di servitu' l'usufruttuario e' tenuto a rispettare la servitu'.

In caso di servitu' non iscritta nel Libro Fondiario ma di fatto esercitata gia' prima della costituzione dell' usufrutto (strade, passeggiate, sentieri di montagna, ecc.) l'usufruttuario non deve ostacolare l'esercizio di tale diritto. In questo caso l'usufruttuario

puo' richiedere che la superficie del terreno indicata nel contratto venga conformata alla situazione esistente in natura.

7. SUCCESSIONE CAUSA MORTIS DELL'USUFRUTTO

L'usufrutto e' oggetto di successione ereditaria soltanto nei seguenti casi:

- i terreni, oggetto del Contratto di affitto, siano parti integranti del possedimento agricolo che, al momento del decesso dell'affittuario, assieme ai terreni in lavorazione (documento di prova: estratto dal Registro delle aziende agricole) raggiungano almeno 5 ha di superficie di terreni agricoli comparabili, qualora l'affitto sia interamente oggetto di successione del singolo erede;
- sul terreno vi siano colture permanenti, edifici e impianti collocati con il consenso del Fondo, non ancora ammortizzati, indipendentemente dalla superficie di terreni in affitto, qualora l'affitto sia interamente oggetto di successione del singolo erede.

Per 1 ha di superfici agricole comparabili si intende quanto segue:

- 1 ha di terreni che, per destinazione reale, nei registri catastali sono evidenziati come terreni agricoli la cui qualita' dei terreni e' conforme alle norme che disciplinano la registrazione degli immobili (di seguito: qualita'), da 50 a 100,
- 2 ha di terreni che, per destinazione reale, nei registri catastali sono evidenziati come terreni agricoli di qualita' da 1 a 49, oppure
- 8 ha di terreni che, per destinazione reale, nei registri catastali sono evidenziati come terreni boschivi in cui le aziende agricole che soddisfano le condizioni del comma presente, sono composte prevalentemente da boschi, per aziende agricole protette si intendono solamente quelle con almeno 2 ha di terreni agricoli comparabili che, per destinazione reale, nei registri catastali sono evidenziati come terreni agricoli.

Qualora in merito all'affitto, oggetto della successione, esista qualsiasi motivo di risoluzione di cui all'Articolo 19 del presente Regolamento, l'erede e' tenuto a provvedere alla regolarizzazione entro sei mesi dall'emissione della Decisione di successione definitiva, altrimenti il locatore puo' recedere dal Contratto di affitto.

In caso di decesso dell'affittuario, l'erede ha l'obbligo di avvisare in merito il Fondo e presentare la dichiarazione scritta comprovante l'intenzione di esercitare il diritto di successione in merito all'affitto dinanzi al Tribunale, presentando altresì l'attestato di proprieta' dei terreni da parte del *de cuius*, qualora si tratti di motivazioni di cui al comma primo del presente Articolo, il tutto entro 60 giorni dalla morte dell'affittuario. In caso di successione, l'erede si impegna a pagare l'affitto a decorrere dalla morte del *de cuius* fino alla stipulazione del nuovo Contratto di affitto, inclusi eventuali obblighi scaduti del *de cuius*. Nei casi di cui all'art. 34 della Legge sui fondi agricoli il concedente puo' permettere la modificazione del contratto di usufrutto cioe' permettere all'erede di subentrare all'usufruttuario deceduto, fermo restando che il subentrante sia il coniuge, il convivente, il discendente naturale o adottivo dell'usufruttuario deceduto.

La modificazione del contratto di usufrutto di cui al precedente comma e' possibile solo se al contempo viene soddisfatto ai seguenti requisiti:

1. il subentrante deve succedere all'usufruttuario deceduto nella conduzione del fondo rurale a titolo di proprieta' o altro negozio giuridico valido.
2. la superficie dell'azienda agricola sommata alle superfici agricole in usufrutto deve avere in conformita' con le disposizioni della legge che disciplina la successione mortis causa di aziende agricole una dimensione fondiaria minima di 5 ha;
3. con la modificazione del contratto di usufrutto intesa cosi' come indicato nel presente articolo l'oggetto dell'usufrutto deve rimanere invariato;
4. sul terreno in usufrutto non ci devono essere interventi non autorizzati.

Il contratto di usufrutto puo' essere modificato per subentro nel rapporto di usufrutto di un nuovo usufruttuario , cosi' come indicato nel presente punto, anche nel caso in cui sul terreno in usufrutto sono state piantate rispettivamente sono stati costruiti con il permesso del Fondo piantagioni pluriennali, costruzioni e

impianti agricoli a patto che l'oggetto del contratto rimanga invariato e in assenza di interventi non autorizzati.

Ai sensi dell'articolo 34 della Legge sui terreni agricoli, il locatore può consentire la modifica del contratto di locazione, in modo che al posto dell'attuale locatario, persona fisica, subentri la stessa persona fisica registrata come imprenditore indipendente, a condizione che sia registrato l'espletamento di attività agricole. Il locatore può consentire la modifica del contratto di locazione anche in modo che, al posto dell'attuale locatario, imprenditore individuale, dopo la cessazione delle attività, subentri la stessa persona, questa volta come persona fisica, a condizione che sia considerato come agricoltore secondo le disposizioni di cui all'articolo 24 della Legge sui terreni agricoli.

8. MODIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Qualora durante il rapporto contrattuale venga mutata la destinazione d'uso agraria del fondo in edificabile, boschiva o altra destinazione e il fondo continui ad essere usato a scopi agricoli, l'usufruttuario può richiedere la stipulazione di un nuovo contratto, fermo restando che non sia stata emessa per tale terreno licenza edilizia o altro permesso analogo. In questo caso il contratto potrà venir stipulato per la durata di un anno con termine di preavviso di tre mesi.

9. INFORMAZIONI PUBBLICHE

La rassegna dei contratti di usufrutto stipulati viene man mano pubblicata sul portale del Fondo ai sensi della Legge sul Fondo dei terreni agricoli e boschivi (Gazzetta Ufficiale RS n. 19/2010).

Tratto dal Regolamento sulla locazione delle aziende e dei terreni agricoli – UPB2, adottato dal Consiglio del Fondo in data 26/11/2015 e dal Regolamento sulle modifiche e integrazioni al Regolamento sull'affitto di aziende agricole e terreni agricoli – UPB2, accolto dal Consiglio del Fondo in data 1/2/2017.

<http://www.s-kzg.gov.si/si./delovna-podrocja/sektor-za-kmetijstvo/>