



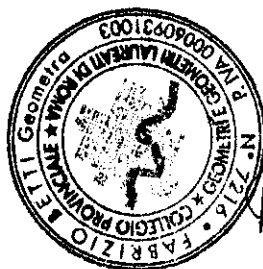
DOMINIO COLLETTIVO DI BRACCIANO

RELAZIONE DI PERIZIA



GESTIONE DEI TERRENI DESTINATI A SEMINATIVO E RELATIVO REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DELLE TERRE DI USO CIVICO.

SOGGETTO GESTORE : UNIVERSITA' AGRARIA DI BRACCIANO



Il Perito Demaniale

Geom. Fabrizio Betti

RELAZIONE DI PERIZIA

L'amministrazione della Università Agraria di Bracciano, con Determinazione Dirigenziale del Responsabile del Servizio, n°5 del 11/10/2021, ha incaricato il sottoscritto professionista, Geom. Betti Fabrizio, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma al n° 7216, ed all'Albo della Regione Lazio dei Periti, degli Istruttori e dei Delegati Tecnici per il conferimento di incarichi connessi ad operazioni in materia di usi civici, al n° 420, con studio in Galliciano nel Lazio, Via Roma, 26, quale perito demaniale dell'ente agrario.

Con successiva Determinazione Dirigenziale del medesimo Responsabile del Servizio n° 3 del 18/02/2022 il sottoscritto, è stato incaricato redigere uno specifico Regolamento per la gestione e la concessione delle terre del proprio dominio collettivo.

PREMESSA

Con il mandato assegnato è chiara l'intenzione della Amministrazione dell'ente agrario di valorizzare il proprio patrimonio di demanio civico mediante la concessione a quei soggetti impegnati nel contesto agricolo, che intendano svolgere attività agricole volte ad assicurare la tutela delle risorse naturali, della biodiversità, del patrimonio culturale, del paesaggio agrario, dei prodotti tipici e di qualità, perseguendo anche vantaggi di carattere sociale ed economico, e nel contempo migliorare la qualità del proprio patrimonio agricolo, ma nel rispetto delle Leggi Regionali, degli orientamenti comunitari in materia di sostegno allo sviluppo rurale e all'agricoltura.

Preliminarmente si è provveduto a caratterizzare i beni civici attraverso un'attenta ricognizione del loro stato attuale e del contesto ambientale e socio economico in cui essi sono inseriti.

Successivamente, partendo dalle conoscenze sulla condizione dei terreni ad uso civico, si è provveduto ad indicare la destinazione d'uso delle terre civiche ritenuta più idonea per conseguire lo sviluppo economico e sociale della comunità braccianese,

tenendo, comunque, conto della attuale situazione delle concessioni in essere e la tipologia delle colture tradizionalmente utilizzate.

Si è anche preso in considerazione la possibilità di un utilizzo diverso delle terre, rispetto al metodo tradizionale, consentendo la concessione a soc. cooperative agricole (1) o giovani agricoltori (2), nell'ambito di una visione più imprenditoriale dell'utilizzo del demanio civico, purché assicurino la tutela e la conservazione del demanio collettivo civico, promuovendone nel contempo il suo sviluppo sostenibile con la mobilitazione di una pluralità di risorse interne e con la ricaduta in loco gli effetti sociali ed economici positivi.

Il Regolamento è stato stilato tenendo presente la necessità di essere coerenti con i principi indicati dalla legge 16/06/1927, n° 1766 (3) e del successivo R.D. 26/02/1928, n° 332, (4) e con lo scopo, quindi, di:

- rispondere a fini di pubblico interesse;
- non compromettere l'esistenza degli usi civici;
- non pregiudicare i diritti delle Comunità / Utenti.

RIFERIMENTI GIURIDICI - LEGISLATIVI

Le Università Agrarie sono forme associative, con varie denominazioni (università, comunanze, partecipanze, associazioni agrarie), esistenti tuttora in varie regioni d'Italia, sono state istituite ai sensi della legge 4 agosto 1894, n. 397

1. *per cooperativa agricola si intende una impresa costituita sia da soci che si occupano di lavorare direttamente i terreni della società, sia da soci che lavorano autonomamente la propria terra.*
2. *per giovane agricoltore si intende colui che ha meno di 40 anni di età e che si insedia per la prima volta in azienda come capoazienda.*
3. *Conversione in legge del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D.L. 751/1924 e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati all'art. 2 del R.D.L. 751/1924*

intitolata all'“Ordinamento dei domini collettivi nelle provincie dell'ex Stato pontificio”.

Esse sono deputate a rappresentare le collettività di riferimento per quanto concerne l'amministrazione e la gestione dei beni e dei diritti civici, così come definiti e disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, e dal citato regolamento n. 332/1928.

Ai sensi dell'art. 1 della recente legge 20 novembre 2017, n. 168, recante “Norme in materia di domini collettivi”, esse costituiscono l'ente esponenziale della collettività civica residente in un determinato territorio. *“titolari dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva ed hanno personalità giuridica di diritto privato ed autonomia statutaria”* (art. 1, 2° co., l. n. 168/2017).

Quindi gli enti gestori dei patrimoni della comunità che in passato hanno avuto denominazioni e qualifiche e regimi giuridici para-pubblici sono ora, *ex lege*, associazioni giuridiche di diritto privato e devono costituirsi e gestire i patrimoni dei Domini Collettivi a norma del codice civile.

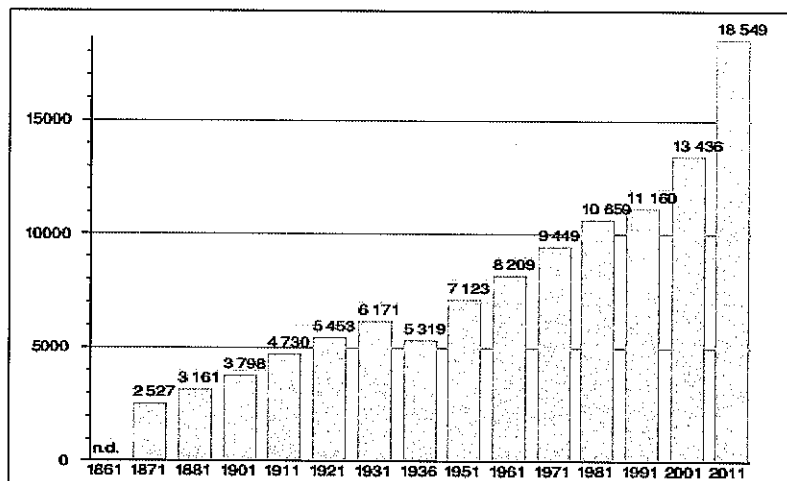
Con le nuove disposizioni la *“proprietà collettiva”* ora è affermata essere una proprietà privata e pubblica assieme, una proprietà privata quanto ai soggetti e pubblica quanto alla disciplina degli oggetti.

La titolarità dei beni, ora e senza alcun dubbio, è riconosciuta spettare alle comunità, anche se per avventura le loro terre fossero imputate catastalmente ai Comuni e fossero da questi gestite, comunità che quali formazioni sociali e quali “ordinamenti giuridici primari”, hanno il potere di dettare, anche ex art. 118 Cost., un proprio diritto.

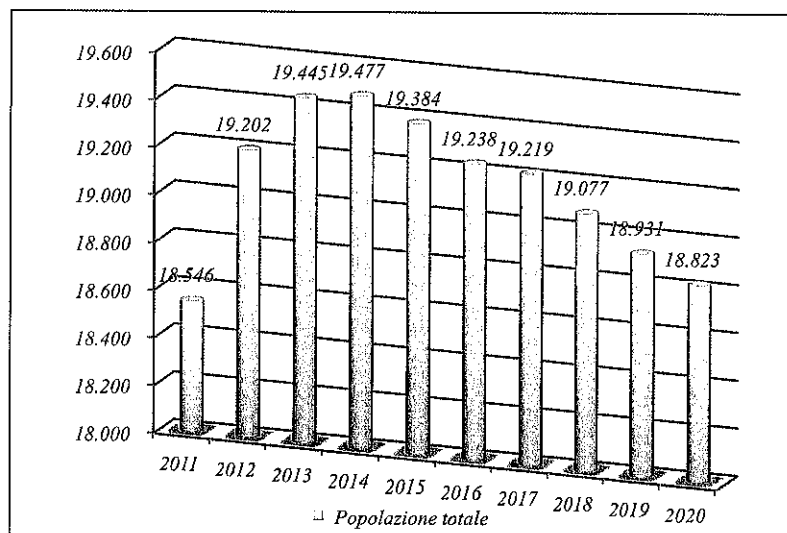
4. *Approvazione del regolamento per la esecuzione della legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici nel Regno*

EVOLUZIONE DEMOGRAFICA E SOCIO ECONIMICA DI BRACCIANO

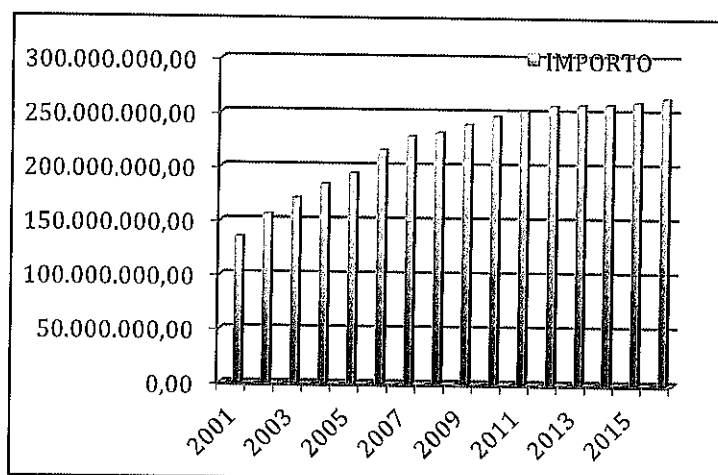
Incrementi - decrementi popolazione -



Incrementi - decrementi popolazione - rispetto anno 2011



BRACCIANO – REDDITI IRPEF 2001 - 2016



INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO

Il territorio comunale di Bracciano (5) si sviluppa su una superficie di circa 140 chilometri quadrati (Ha 14.000), risulta disposto a raggiera nella parte nord-ovest della conca dell'omonimo lago di Bracciano. Confina con i comuni di Trevignano, Anguillara, Cerveteri, Tolfa e Manziana.

Il centro urbano dista da Roma circa 38 km. E sorge su una collina posta ad una altitudine di 300 mt. s.ml.

La superficie territoriale risulta interessata da oltre 4200 Ha di bosco, 3000 Ha di seminativo, 2500 Ha di prati a pascolo, oltre 500 Ha di legnose varie, e la restante

COMUNE DI BRACCIANO

Utilizzazione dei terreni per ubicazione delle unità agricole

superficie totale (sat)	superficie agricola utilizzata (sau)						arboricoltura da legno annessa ad aziende agricole	boschi annessi ad aziende agricole	superficie agricola non utilizzata e altra superficie
	superficie agricola utilizzata (sau)	seminativi	vite	coltivazioni legnose agrarie, escluso vite	orti familiari	prati permanenti e pascoli			
8 285.76	5 711.58	2 966.37	14.54	280.88	7.67	2 442.12	458.26	1 956.51	159.41

superficie occupata da vegetazione lacustre, incolti, verde pubblico, giardini privati etc.

5. Note riportate nella documentazione relativa al vigente PRG di Bracciano

Nel territorio comunale, distanti dal centro storico, sono dislocate cinque frazioni, di cui Castel Giuliano, Sambuco, Vicarello e Pisciarelli, hanno costituito fin dai tempi remoti della storia etrusca/romana/medioevale, poli di riferimento e di aggregazione, legati allo sfruttamento delle risorse naturali, al commercio e alle relazioni di scambio, contribuendo alla tutela e salvaguardia dell'intero territorio.

La quinta frazione, Vigna di Valle, al contrario, deve la sua origine alla successiva espansione.

Dal punto di vista paesaggistico il territorio di Bracciano ricade nel PTP – Ambito Territoriale n. 3 – “Laghi di Bracciano e Vico”.

Come si evince dalla Tav. B del PTP regionale il territorio di Bracciano è parzialmente interessato da vincoli paesaggistici, emanati dalla legge 1497 del 1939 sulla Protezione delle Bellezze Naturali e dalla legge n. 394 del 1991, sulle aree protette di fenomeni infrastrutturali.

Il territorio comunale risulta anche interessato da Zone SIC e ZPS.

- fascia dei 300 mt dalla battigia del lago;
- i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti nel T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici (6);
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici
- le zone umide incluse nell'elenco di cui al DPR n. 448 del 1976;

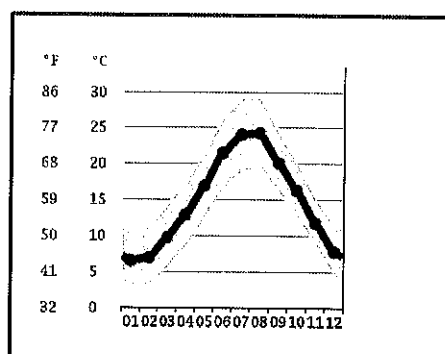
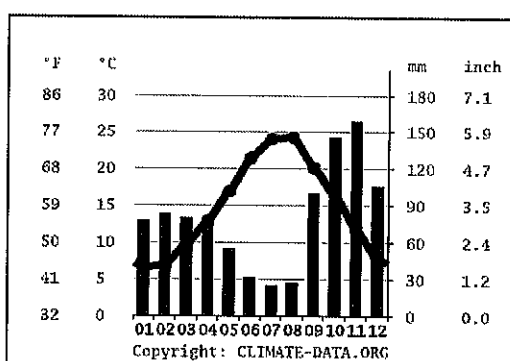
6) approvato con R.D. 11/12/1933 n. 177

- le zone di interesse archeologico

CARATTERI CLIMATICI

- il clima

In Bracciano il clima è caldo e temperato. In inverno esiste molta piovosità rispetto all'estate. La classificazione del clima è Csa secondo Köppen e Geiger. Bracciano ha una temperatura media di 14.9 °C. La media annuale di piovosità è di 966 mm.



24.3 °C è la temperatura media di Agosto, il mese più caldo dell'anno. Con una temperatura media di 6.5 °C, Gennaio è il mese con la più bassa temperatura di tutto l'anno.

A Bracciano, il mese con il maggior numero di ore di sole giornaliere è Giugno con una media di 12.45 ore di sole. In totale ci sono 385.8 ore di sole per tutto Giugno.

Il mese con il minor numero di ore di sole giornaliere a Bracciano è Gennaio con una media di 6.06 ore di sole al giorno. In totale ci sono 188 ore di sole a Gennaio.

A Bracciano si contano circa 3306.31 ore di sole durante tutto l'anno. In media ci sono 108.57 ore di sole al mese

- le precipitazioni

Un *giorno umido* è un giorno con al minimo 1 millimetro di precipitazione liquida o equivalente ad acqua. La possibilità di giorni piovosi a Bracciano varia durante l'anno.

La stagione *più piovosa* dura *8,1 mesi*, dal *10 settembre* al *15 maggio*, con una probabilità di oltre *20%* che un dato giorno sia piovoso. Il mese con il maggiore numero di giorni piovosi a Bracciano è *novembre*, con in media *9,3 giorni* di almeno *1 millimetro* di precipitazioni.

La stagione *più asciutta* dura *3,9 mesi*, dal *15 maggio* al *10 settembre*. Il mese con il minor numero di giorni piovosi a Bracciano è *luglio*, con in media *2,7 giorni* di almeno *1 millimetro* di precipitazioni.

Fra i giorni piovosi, facciamo la differenza fra giorni con *solo pioggia*, *solo neve*, o un *misto* dei due. Il mese con il numero maggiore di giorni di *solo pioggia* a Bracciano è *novembre*, con una media di *9,3 giorni*. In base a questa categorizzazione, la forma più comune di precipitazioni durante l'anno è *solo pioggia*, con la massima probabilità di *33%* il *19 novembre*.

La lettura attenta dei dati climatici conduce ad individuare due precisi periodi di marcate transizioni: Marzo-Aprile e Settembre-Novembre e quindi altrettante stagioni climatiche: una invernale con ampio surplus idrico e, viceversa, una estiva con ampio deficit idrico; stagioni che sono poi quelle tipiche delle regioni mediterranee ed in cui il clima di Bracciano s'inserisce pienamente.

Quanto esposto evidenzia sensibilità del territorio a possibili situazioni di vulnerabilità idrogeologica e all'erosione dei suoli. Le forti intensità pluviometriche, che si verificano soprattutto in autunno, possono cogliere le aree più esposte, soprattutto dove la pendenza è accentuata.

UTENTI DELL'ENTE AGRARIO

Secondo il vigente Statuto dell'ente agrario, *...*"*Possono assumere la qualità di Utenti dell'Università, mediante iscrizione in apposito elenco tenuto dall'Università medesima e previa corresponsione di una quota annuale di iscrizione determinata dal Consiglio di Amministrazione:*

a) le persone maggiorenti che da almeno cinque anni risiedono nel Comune di

Bracciano;

b) le persone che, avendo avuto per almeno cinque anni residenza nel Comune di Bracciano ed avendola successivamente trasferita in un altro Comune, siano poi tornati a risiedere nel Comune di Bracciano da almeno un anno;

c) tutti coloro che risultano iscritti al momento di entrata in vigore del presente Statuto. “

La qualità di socio si perde nei seguenti casi:

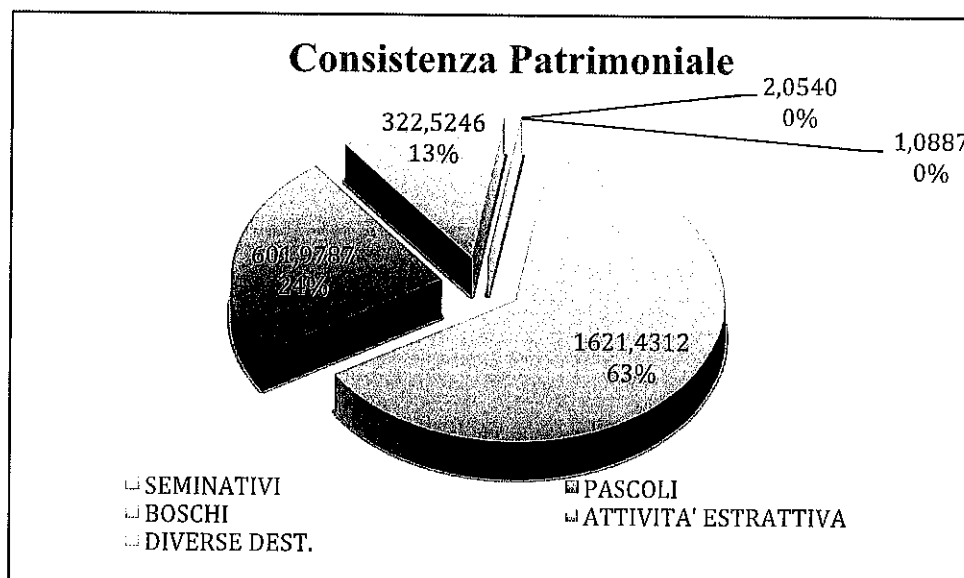
- a) Per morte o incapacità sopravvenuta;
- b) Per trasferimento della residenza in un comune diverso da quello di Bracciano;
- c) A seguito di istanza per socio interessato;
- d) Per mancata corresponsione per due annualità consecutive della quota annuale di iscrizione
- e) In seguito a condotto lesive del patrimonio dell'ente ed a violazioni di norme statutarie.

CONSISTENZA DEI BENI ASSOGGETTATI AD USO CIVICO.

- Individuazione Dei Beni Assoggettati Agli Usi Civici

L'effettiva consistenza catastale delle terre civiche della Università Agraria di Bracciano è desumibile dalla documentazione tecnico amministrativa in possesso dell'Amministrazione Agraria dalla quale si desume che il patrimonio è così suddiviso:

SEMINATIVI	Ha	1621.43.12
PASCOLI	Ha	601.97.87
BOSCHI	Ha	322.52.46
CAVA	Ha	2.05.40
DIVERSE DEST.	Ha	1.08.87
TOTALE	Ha	2549.07.72



Per una più completa rappresentazione della consistenza del patrimonio del dominio collettivo di Bracciano sono stati riportati tutti i dati catastali dei terreni intestati alla Università Agraria di Bracciano, in apposite tabelle allegate alla presente relazione.

Sostanzialmente, in grandissima parte, il patrimonio è costituito per il 63% da seminativi, per il 13% da boschi cedui, per il 24% da pascoli, pascoli cespugliati e pascoli arborati.

Porzioni residuali sono destinate a vigneto, o altre forme di utilizzazione, quali ad attività estrattiva, e ad altre concessioni, per circa 167 ettari.

Dopo tale verifica si è proceduto ad una fase di aggiornamento vero e proprio con la ricostruzione delle variazioni nelle consistenze catastali subite dai beni nel corso degli anni utilizzando principalmente le visure e le mappe catastali del nuovo catasto terreni, reperite presso l'Agenzia del Territorio di Roma, ma anche ad individuare quelle porzioni terriere che l'ente agrario ha concesso, a diverso titolo, e che pertanto vanno escluse dal Regolamento per la concessione di terre.

- Uso Attuale Del Suolo

Terminata la fase di aggiornamento dei dati catastali delle terre civiche, l'attività di indagine si è concentrata sull'individuazione del loro attuale "stato d'uso", al fine di accertare le modalità di utilizzo delle stesse, i soggetti attualmente che le detengono, la superficie assegnata ai singoli affittuari/concessionari, per le valutazioni necessarie alla stesura del regolamento di Concessione.

Secondo i dati desumibili dall'ISTAT, i terreni di Bracciano, aventi destinazione a seminativo, rappresentano un'importante fonte di attività economica a seguito dell'utilizzazione di tale patrimonio; ed in tale contesto l'Università Agraria di Bracciano svolge un ruolo importantissimo con i suoi circa 1621 ettari, che rappresentano oltre il 50% dei seminativi braccianesi.

A tale importante attività va considerato l'ulteriore patrimonio destinato a pascolo per una consistenza di circa 600 Ha, dello stesso ente agrario.

Altra considerazione da prendere in esame è la classificazione derivante dalle capacità produttiva dei terreni, che catastalmente vengono individuati mediante la "Classe".

La Classe esprime la produttività della relativa coltura di un terreno, ma anche l'accessibilità ai terreni e la struttura fisica degli stessi.

Le classi sono al massimo 5. La prima esprime la migliore produttività colturale mentre la quinta indica la peggiore.

Dai dati riportati nelle allegate tabelle desunte dai dati catastali, si evince che per la maggior parte i terreni a seminativo della Università Agraria di Bracciano sono ricompresi tra la Classe 3° e 4°.

Ricordiamo che la classe 3 indica *"Suoli con severe limitazioni e con rilevanti rischi per l'erosione, pendenze da moderate a forti, profondità modesta; sono*

necessarie pratiche speciali per proteggere il suolo dall'erosione; scelta delle colture relativamente limitata"

Mentre la classe 4 indica *"Suoli con limitazioni molto severe e permanenti, notevoli pericoli di erosione se coltivati per pendenze notevoli anche con suoli profondi, o con pendenze moderate ma con suoli poco profondi; scelta delle colture limitata a quelle idonee alla protezione del suolo"*.

Da rilevare, infine, che tutti i boschi cedui della Università Agraria sono individuati con la classe 3.

Dall'analisi dei dati catastali emerge che i terreni destinati a seminativo risultano ubicati in moltissime località del nel territorio comunale, abbastanza sparsi, fatta eccezione per un cospicuo comprensorio che può considerarsi alquanto raggruppato.

Attualmente su circa 360 ettari, definiti dall'attuale Regolamento, *"Colti"* e *"Maggese"*, sono assegnati, a rotazione circa 180 ettari, a circa 1000 utenti, per una superficie di 1.800 – 2.000 mq ciascuno. Detti appezzamenti vengono assegnati annualmente con la rotazione delle coltivazioni (*grano /sfalcio/pascolo bestiame bovino/ovino*).

L'ampio restante patrimonio a seminativo ci consente di poter innanzitutto individuare un congruo comprensorio da destinare alle concessioni a semina pluriennali.

Attualmente le concessioni pluriennali dei terreni a seminativo, assegnate a n° 25 coltivatori diretti, per una superficie complessiva che ammonta a circa 800 ettari, ubicati in diverse località e più precisamente:

LOCALITA'	ETTARI
PILONE – CANNONE - NOCETTA	80,00
CESE - PIAN DEL MARMO – CAMPORILLO	75,00
CANNONE – ROGHETO	26,00
PRATO IGLIOLO	115,00
CUPINORO	20,00
ROGHETO	85,00
MONTERASTELLO	117,00

LOCALITA'	ETTARI
NOCETTA	11,00
CANNONE	149,00
GROTTE BARCA – GROTTE CATENA	35,00
S. LUCIA	30,00
MONTE LA ROTA	20,00
CAMPETTO MARCHIONNE	1,50
MURACCIOLO	10,00
CROCE MARCELLA - CANNONE	25,00
Totale	799,50

- **Previsione modalità nuove concessioni**

L'attuale amministrazione, in considerazione che tutti i suoi beni costituiscono il patrimonio del dominio collettivo della popolazione di Bracciano, così come definiti dalla recente legge n. 168 del 20/11/2017, recante ...”*Norme in materia di domini collettivi*”...., ha inteso uniformarsi alle disposizioni in essa dettate, approvando contestualmente un nuovo Regolamento per la concessione delle terre di uso civico.

Trattandosi di beni collettivi di uso civico, le concessioni dei terreni devono intendersi in regime di deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 23, comma 3 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, così come modificato dall'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

Quindi nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia , nonché gli orientamenti comunitari in materia di sostegno allo sviluppo rurale e all'agricoltura, l'ente agrario, intende concedere i propri terreni agricoli, a quei soggetti impegnati nel contesto agricolo, che intendano svolgere attività agricole volte ad assicurare la tutela delle risorse naturali, della biodiversità, del patrimonio culturale, del paesaggio agrario, dei prodotti tipici e di qualità, perseguendo anche vantaggi di carattere sociale ed economico.

Lo scopo delle nuove modalità di concessione è anche quello di favorire, attraverso l'uso della terra, lo sviluppo economico e sociale della popolazione, nonché la tutela, la cura ed il miglioramento del patrimonio di uso civico, per tale motivo la loro coltivazione deve avvenire con modalità conservative, sia della struttura che della fertilità.

Stante tali obiettivi, con la presente relazione, connessa all'allegato schema di “Regolamento per la concessione delle terre”, si intende fornire una proposta di utilizzo dei terreni aventi destinazione a seminativo, soprattutto per “tutelare le parti del territorio a vocazione produttiva agricola salvaguardando, nel contempo, l'integrità

delle aziende agricole e del territorio rurale". Per far ciò occorre valorizzare le vocazioni produttive agricole nel rispetto dell'ambiente, assicurando la permanenza degli addetti all'agricoltura a presidio delle aree rurali, favorendo il recupero funzionale del patrimonio terriero esistente.

Si ritiene, altresì, che il comprensorio possa essere utilizzato anche per incentivare nuove forme di associazionismo con particolare attenzioni ai giovani che si apprestano ad intraprendere attività agricola.

Sulla base di tali considerazioni si propone che i terreni, a destinazione seminativo, possono essere ceduti in concessione secondo le seguenti categorie:

- Superfici a seminativo in concessione annuale
- Superfici a seminativo in concessione pluriennale

La raccomandazione che si fa è che sia nel caso di assegnazioni poliennali che nel caso delle assegnazioni annuali, qualora il terreno sia affidato allo stesso soggetto, è necessario prevedere alternanza di colture miglioratrici quali le leguminose e le foraggere a colture depauperatrici quali i cereali da granella.

Inoltre dovrebbe essere fatto divieto di effettuare per più di 3 anni consecutivi la monocoltura cerealicola.

In relazione alla ubicazione dei seminativi, (maggiormente ripartiti su 6 fogli catastali) si sono presi in considerazione quelli che, con riferimento ai fogli e particelle catastali, fornivano ampi comprensori terrieri.

Per esempio nei fogli catastali nn. 54 – 55 e 56, risultano insistere seminativi per oltre 789 ettari, che di fatto costituirebbero quasi l'attuale patrimonio dato in concessione.

Altro comprensorio di una cospicua consistenza lo si ritrova all'interno del foglio catastale n. 62 per circa 270 ettari.

Tali consistenze ci consigliano di individuare, fermo restando i terreni utilizzati a "Colti" e "Maggese", un comprensorio di circa 900 ettari da destinare alle suindicate categorie, ossia:

- 60% della superficie (ha 540) da destinare alle concessioni pluriennali;
- 40% della superficie (ha 360) da destinare a concessioni annuali

Tali comprensorio così esistente e estese consentono di individuare, per le concessioni pluriennali, circa 27 lotti da 20 ettari ciascuno, per una più facile gestione nel corso degli anni. Ciò comunque è demandato alla amministrazione della agraria di Bracciano.

Per le concessioni annuali, il Comitato Esecutivo può utilizzare le superfici di singole particelle fino a raggiungere la superficie di ettari 360, in modo tale da poter

anche assicurare una certa rotazione delle colture cerealicole, ovvero pascolo di bestiame, in essi previsti.

Altresì la restante superficie potrà assicurare qualsiasi altra richiesta, di terra fatta dagli utenti, sia annuale, che pluriennali, assicurando comunque la necessaria rotazione delle colture. Altresì potrà facilitare l'ingresso di nuove forme di coltivazione, sia in forma singole che associata, favorire lo sviluppo dei "*Giovani in Agricoltura*" ovvero lo sviluppo di attività agricole di natura specialistica.

DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUALE DI CONCESSIONE

L'affitto agrario, generalmente, trova la propria disciplina normativa all'interno della legge 3 maggio 1982, n. 203.

Questa disciplina speciale, comunque, in ordine alla durata dei contratti agrari non è applicabile ai contratti di affitto e di concessione dei beni collettivi.

La possibilità di consentire, in favore dei privati, con atto di concessione o con contratto di affitto, il godimento individuale di un terreno demaniale di uso civico, temporaneamente non utilizzato dalla comunità, può avere solo carattere precario e temporaneo.

Ne consegue che il rapporto resta sottratto alle norme speciali in materia agraria relative alla durata poiché altrimenti resterebbe preclusa alla P.A. la possibilità di condizionarne la continuazione e la rinnovazione alla compatibilità, in concreto, con la destinazione ad uso civico del terreno.

Tale sistema, qualora non fosse stato derogato dalle parti con appositi accordi ai sensi dell'art.45 della legge 203 del 1982, di fatto rendeva i canoni di affitto assai bassi e per nulla remunerativi per la proprietà.

Inoltre la consolidata giurisprudenza (8) in materia ritiene che sia illegittimo costituzionalmente il ... "*sistema per il calcolo dei canoni di affitto dei fondi rustici*", sancito dalla legge 203 del 1982.

In tal modo viene restituita validità alla autonomia contrattuale delle parti non potendosi sostituire il calcolo del canone *ex lege* a quanto concordato tra le parti.

Quindi il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto dei fondi rustici, previsto dagli articoli 9 e 62 della legge 3 maggio 1982, basato su un reddito dominicale risultante dal catasto terreni del 1939, rivalutato in base a meri coefficienti

(8) v. *Sentenza Corte Costituzionale 5/7/2002 n°318*

di moltiplicazione, è ormai privo di qualsiasi ragione costituzionale, sia perché esistono dati catastali più recenti ed attendibili sia perché, a distanza di oltre un sessantennio dal suo impianto, quel catasto ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive distinte caratteristiche dei terreni agricoli, così da non poter essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera privata e capace, al contempo, di perseguire il fine di equi rapporti sociali previsto dall'art.44 della Costituzione.

Inoltre sembra opportuno richiamare un recentissimo pronunciamento dell'aprile 2011 con il quale la VI° Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9, l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti.

Nell'ambito del principio così fissato spetta dunque alla libera contrattazione il compito di determinare il canone, in ogni caso, riferito e reso congruo facendo riferimento a parametri, che nel caso in fattispecie sono:

- posizione del terreno;
- produttività del terreno;
- quantità di prodotto ottenuto per ogni ettaro;
- irrigabilità del terreno;

E' ormai prassi consolidata, supportata anche da recenti disposizioni regionali, che nell'ambito delle operazioni in materia di usi civici, ai fini della determinazione dei canoni annui di natura enfiteutica, si prenda a riferimento il Valore Agricolo Medio (VAM), riferito alla Regione Agraria a cui appartiene il comune in esame, e per la tipologia della coltura in atto.

Dall'esame dei Valori Agricoli Medi, relativi alla Provincia di Roma, ma riferiti alla Regione Agraria n° 3 - COLLINE DEI SABATINI COLLINE DEL BASSO TEVERE, ove sono ricompresi i Comuni di: ANGUILLARA SABAZIA, BRACCIANO, CAMPAGNANO DI ROMA, CANALE MONTERANO, FORMELLO, MAGLIANO ROMANO, MANZIANA, MAZZANO ROMANO, TREVIGNANO ROMANO, dell'anno 2019, si evince che il valore dei terreni destinati a seminativo, vengono stimati in €uro 35.000,00/Ettaro.

