



UNIVERSITA' AGRARIA DI VEJANO

Provincia di Viterbo

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO UNIVERSITARIO

NR.	17	DATA	21/09/2016
-----	----	------	------------

OGGETTO:	CONCESSIONE PRECARIA E TEMPORANEA DELL'AREA OGGETTO DI EVIDENZA PUBBLICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DELLA COSTITUITA SOCIETA' AGRICOLA SUN EGGS A.R.L. - CONCESSIONE PRELIMINARE E TRANSITORIA IN ATTESA DEL DEFINITIVO MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DALLA REGIONE LAZIO
----------	---

L'anno duemilasedici il giorno ventuno del mese di settembre alle ore 19,00, presso la sala delle adunanze consiliari dell'Ente, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal D.L.vo 18/08/2000 n.267, si e' riunito il Consiglio Universitario in sessione **pubblica straordinaria**, di **prima** convocazione nelle persone dei signori:

CONSIGLIERI		PRESENTI	ASSENTI
DONATI FRANCESCO	PRESIDENTE	SI	
RADINI ATTILIO	VICE PRESIDENTE	SI	
FRANCHETTI SERAFINO	CONSIGLIERE	SI	
STERPA EMILIO	CONSIGLIERE	SI	
CASTORI FLAVIA	CONSIGLIERE	SI	
CASTORI CLAUDIO	CONSIGLIERE	SI	
NOBILI GINO	CONSIGLIERE	SI	

Assegnati N.	7	In carica N.	7	Presenti N.	7	Assenti N.	0	Dimissionari N.	0
--------------	---	--------------	---	-------------	---	------------	---	-----------------	---

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor **DONATI FRANCESCO**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.
Assiste il Segretario Dott. **Artebani Luigi**.

Il presente verbale viene pubblicato ai sensi dell'art.124 - 1° comma del D.L.vo 18/08/2000 n.267 per quindici giorni all'Albo Pretorio a decorrere dal 21/09/2016 nr prot 64

Vejano li 21/09/2016

IL SEGRETARIO
f.to dott Luigi Artebani

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

DIVENUTA ESECUTIVA il

Vejano li 21/09/2016

IL SEGRETARIO
f.to dott Luigi Artebani

Il sottoscritto Rag. Marcello Pierlorenzi, Responsabile Finanziario, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.L.vo 18/08/2000, n.267, attesta la regolarità contabile della presente deliberazione.

Vejano li 21/09/2016

IL RESPONSABILE FINANZIARIO
f.to Rag. Marcello Pierlorenzi

Per l'assunzione dell'impegno di spesa si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 153 comma 5 del D.L.vo 18/08/2000, n.267,

Vejano li

IL RESPONSABILE FINANZIARIO
Rag. Marcello Pierlorenzi

Vengono nominati scrutatori di seduta i sigg. : Nobili Gino, Castori Flavia e Sterpa Emilio

IL CONSIGLIO UNIVERSITARIO:

Visti:

- I pareri richiesti in calce al presente atto ai sensi del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- La legge n. 1766/1927;
- Il R.D. n. 332/1928;
- la D.C. n. 24/2015;
- La D.C. n. 1/2016;
- La D.C. n. 16/2016;
- Il regolamento dell'uso dei beni vigente presso l'Ente;
- Le massime giurisprudenziali riportate di seguito nel presente atto;
- La domanda presentata dalla Soc. SUN EGGs srl Società Agricola;

Richiamate:

- La deliberazione adottata dal Consiglio Universitario n. 24 alla data del 22 dicembre 2015 che si intende facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegata;
- La deliberazione adottata dal Consiglio Universitario n. 01 alla data del 04 marzo 2016 che si intende facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegata;
- L'art. 5 del regolamento dell'uso dei beni vigente presso l'Ente adottato dal Consiglio Universitario e inoltrato alla Regione Lazio;

Premesso che:

- A seguito del procedimento amministrativo iniziato con l'adozione degli atti suddetti, veniva inviata alla Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, caccia e pesca - Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali Il Consiglio Universitario, nota per la richiesta di mutamento di destinazione dell'area distinta al catasto del Comune di Vejano al foglio 1 part. 403 - 405 ai sensi del combinato disposto degli art. 12 della L. 1766/1927, 41 del R.D. 332/1928, e 10 della L.R. n. 6/2005;
- La Regione Lazio - uffici sopra indicati, chiedeva integrazioni con nota n. 216247 del 27/04/2016;
- L'Università Agraria di Vejano forniva le integrazioni richieste con nota del 12/05/2016;
- La Regione Lazio con nota n. 311487 del 13/06/2016 richiedeva nuova documentazione;
- L'Ente, in collaborazione col Comune di Vejano predisponendo quanto di nuovo richiesto e inoltrava tutta la documentazione alla Regione Lazio con nota n. 295 del 29/07/2016 dopo l'assunzione della D.C. n. 16/2016 come richiesto;
- La Regione Lazio con nota n. 409761 del 03/08/2016 dichiarava assunta tutta la documentazione e rimaneva in attesa del parere paesistico di cui al D.Lgs. 42/2004;

Preso atto che:

- Come attestato dal Comune di Vejano, l'area a destinazione agricola e non presenta vincoli se non quello paesistico per la concomitante presenza dell'uso civico;
- E' ragionevole pensare che se la Regione Lazio avesse autorizzato il mutamento di destinazione anche il vincolo paesistico sarebbe venuto meno automaticamente;
- L'attesa, invece, della Regione Lazio del parere paesistico comporta un procedimento in contro tendenza che comporta una serie di oneri compresa la

presentazione del P.U.A. presso l'ufficio tecnico del Comune di Vejano da parte della Soc. SUN EGGS;

Considerato che:

- La presentazione del P.U.A. da parte dell'Amministratore Unico della costituita Soc. Sun Eggs srl prevede una serie di titoli;

Vista

- La nota della Soc. Sun Eggs assunta al prot. dell'Ente al n. 367 del 19/09/2016 volta ad ottenere una concessione preliminare sull'area che sarà oggetto di cessione dell'uso della superficie definitivo una volta ottenuto il mutamento di destinazione da parte della Regione Lazio necessaria all'ottenimento dei requisiti per l'accesso al P.U.A.;

Considerato che:

- Il Consiglio Universitario si è già espresso favorevolmente in tre sedute durante il procedimento alla concessione dell'area;

Preso atto che:

- La concessione individuata è di complessivi ettari 10.00.00 distinti in catasto terreni del Comune di Vejano al foglio n° 1 Particella 403 pari a quella per cui è stato richiesto il mutamento di destinazione;
- La concessione riguarda terreni di categoria b) di cui all'art. 11 della legge 1766/1927 suscettibili di coltura agraria;
- La concessione è disciplinata secondo la giurisprudenza prevista dall'art. 5 del Regolamento dell'uso dei beni vigente integrata come da presente atto a cui, anche per il futuro, si farà riferimento:

- **Sulla applicabilità della durata delle concessioni amministrative o affitti che hanno per oggetto terreni demaniali di uso civico**

- Per ciò che concerne la durata della concessione, l'orientamento della Suprema Corte è la seguente: *“La possibilità di consentire in favore dei privati, con atto di concessione amministrativa 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 speciali disposizioni vincolistiche dei rapporti agrari, poiché altrimenti resterebbe preclusa all'amministrazione la possibilità di condizionarne la continuazione e la rinnovazione alla compatibilità in concreto con la destinazione ad uso civico del terreno” (Cass. Sez. Un. 10.03.1995, n.2806);*

- *“La possibilità giuridica di consentire con atto di concessione o contratto di affitto, il godimento individuale, in favore di privati, di un terreno demaniale di uso civico, temporaneamente non utilizzato dalla Comunità non è esclusa dalla natura giuridica del suolo e della sua destinazione, “ex lege”, ma quale che sia la forma negoziale impiegata, il rapporto che, in tal modo, si costituisce può aver solo carattere precario e temporaneo, con la conseguenza che, anche quando derivi da un contratto agrario, questo resta sottratto alle speciali norme in materia agraria relative alla durata del rapporto medesimo che, altrimenti, precluderebbero la possibilità all'Amministrazione di condizionarne la continuazione e la rinnovazione alle valutazioni, in concreto, della sua compatibilità con la destinazione ad uso civico del terreno, come risulta dalla stessa normativa vincolistica dei rapporti agrari,*

le cui disposizioni sono inerenti alla determinazione del canone per i beni demaniali o soggetti al regime demaniale (art. 5 L. 10 dicembre 1973, n. 814 ed art. 9 D.L. 2 ottobre 1981, n.546 convertito con modificazioni della L. 1 dicembre 1981, n. 692) o alla durata dei rapporti relativi ai beni patrimoniali disponibili (art. 22 L. 11 febbraio 1971, n.11 con la relativa modifica dell'art. 51 della L. 3 maggio 1981, n. 203) e non comportano una estensione del regime di proroga a rapporti relativi alla temporanea ed eccezionale utilizzazione da parte dei privati di terreni demaniali ed a quelli soggetti a regime simile, come quelli di uso civico. **(Cass. Sez. III, 5/5/1993 n. 5187).**

- La non assoggettabilità alla legislazione vincolistica agraria, relativa alla durata del rapporto, degli atti che concedono il godimento individuale in favore di privati di un terreno demaniale di uso civico risulta dalla stessa normativa vincolistica dei rapporti agrari.
- L'art 5 L. 10/12/1973 n. 814 e l'art. 9 D.L. 2/10/1981 n. 546, convertito con modificazioni nella L. 1/12/1981 n. 692, si riferiscono alla sola determinazione del canone per i beni demaniali o soggetti al regime demaniale, mentre l'art. 22 L. 11/2/1971 n. 11, con la relativa modifica dell'art. 51 della L. 3/5/1981 n. 203, si riferisce alla durata dei rapporti relativi ai soli beni patrimoniali disponibili **(Cass. Sez. Un., 21/4/89, in Giur. Agr. It., 1989, 617; Cons. Stato, 3/7/1986 n. 7, in Giur. Agr. It., 1987, 241 nota De Lisi).**
- Tali norme non comportano una estensione al regime di proroga ai rapporti relativi alla temporanea ed eccezionale utilizzazione dei privati di terreni demaniali ed a quelli soggetti a regime simile come quelli ad uso civico **(Cass., Sez. Un., 7/10/94 n. 8192; Cass., Sez. III, 5/5/1993 n. 5187; Cass. Sez. III, 24/03/1983 n. 2069).**
- Conforme all'orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte è l'orientamento seguito dalla giurisprudenza amministrativa, la quale esclude anch'essa che ai terreni agricoli pubblici demaniali o patrimoniali indisponibili si applichi il sistema normativo, di valenza privatistica, dei patti agrari **(TAR Lazio, Sez. II, 25/6/1988 n. 900; TAR Sicilia, Sez. I Catania, 4/7/88 n. 904; Cons. Stato, Ad. Plen., 3/7/1986 n. 7).**
- Per rafforzare ancora di più il concetto, si riporta la sentenza della Cassazione, 17 marzo 1948, Mon. Trib. 1948, 284; Man amm., 1948, 359; Foro, 1949, I, 721.
- *Le Università agrarie sono enti pubblici e le concessioni, a scopo di coltivazione, delle utenze dei terreni, in proprietà alle università medesime, si concretano in un atto amministrativo, demandato al potere discrezionale dell'Ente ed impugnabile solo in sede giurisdizionale amministrativa e non nella sede giudiziaria ordinaria. L'Ente perciò, anche per gli aspiranti che abbiano i requisiti specificati nello statuto è sempre libero di scegliere quelle che diano migliore affidamento, per la coltivazione razionale ed il miglioramento agrario del terreno a loro concesso in uso. Il concessionario di un'utenza, da parte di un'università agraria, non può cedere ad altri tale utenza; ed ove addivenga a tale cessione o qualora la cessione stessa non sia notificata all'università, decade dalla concessione e l'utenza diventa libera per la concessione a qualsiasi altro aspirante, che abbia i requisiti richiesti.*
- **Sulla applicabilità delle norme relative all'equo canone che hanno per oggetto concessioni amministrative o affitti su terreni demaniali di uso civico.**
- L'ultimo comma dell'art. 24 L. n. 11/71, aggiunto dall'art. 5 della L. 10/12/1973, n. 814, stabilisce che **“per i terreni appartenenti al demanio pubblico e per quelli delle regioni, province, comuni soggetti al regime dei beni demaniali, dati in concessione per lo sfalcio delle erbe o per il pascolo, i canoni da corrispondere saranno**

determinati dalle commissioni tecniche provinciali in base ai canoni medi provinciali, stabiliti in applicazione dei criteri della presente legge, ridotti del 70 per cento.

- Detta norma, come si evince dal suo chiaro tenore, SI APPLICA AI TERRENI DEMANIALI DATI IN CONCESSIONE PER LO SFALCIO DELLE ERBE O PER IL PASCOLO. Il campo limitativo di applicazione trova ancor più conferma nella sentenza: **(Cass., Sez. Un., 7/10/94 n. 8192, in Giust. Civ. Mass. 1994, 1198)** *“La concessione di beni demaniali per uso agricolo non dà luogo ad un contratto agrario ed il rapporto che ha origine da tale concessione non è assoggettato alla disciplina dei contratti agrari.*
- Anche l'art. 9 D.L. 546/1981 non trova applicazione al caso che si occupa.
- Secondo detta norma, “resta, altresì, ferma l'applicabilità delle norme sull'affitto dei fondi rustici anche ai terreni demaniali, o soggetti al regime dei beni demaniali di qualsivoglia natura, appartenenti ad enti pubblici territoriali, fino a che persista la utilizzazione agricola o silvo-pastorale dei terreni medesimi, in conformità con quanto disposto dall'art. 22 della legge 11 febbraio 1971, n. 11”.
- La norma effettua un richiamo all'art. 22 L. 11/1971, secondo il quale “Le norme della legge 12 giugno 1962, n. 567 e della presente legge si applicano anche ai terreni che comunque vengano concessi per l'utilizzazione agricola o silvo-pastorale dallo Stato, dalle province, dai comuni e da altri enti; qualora vi sia richiesta da parte dei lavoratori manuali della terra o coltivatori diretti, singoli o associati, lo Stato, le province o gli altri enti, per la concessione o l'affitto dei terreni di loro proprietà, devono adottare la licitazione privata o la trattativa privata; la disposizione di cui al precedente comma si applica anche nel caso che sia stata indetta un'asta pubblica. Qualora vi sia pluralità di richieste, si procederà alla concessione mediante sorteggio”.
- Il richiamo fatto dall'art. 9 alla conformità con l'art. 22 non può riguardare altro che le modalità di instaurazione dei rapporti negoziali agrari dettate da quest'ultima norma.
- Il significato del richiamo è che l'art. 9 si applicherebbe ai rapporti negoziali, riguardanti i beni ivi elencati sorti con le modalità previste dall'art. 22.
- Tuttavia il legislatore con l'art. 6 “Utilizzazione agricola dei terreni demaniali e patrimoniali indisponibili” del D. lgs. 18 maggio 2001, n. 228 ha voluto disciplinare l'annosa materia, ancorché non con effetto retroattivo ne tantomeno interpretativo delle norme passate, per non avere precisato nella legge tali presupposti.
- Per migliore chiarezza si riporta di seguito il testo integrale del dispositivo citato: “1) Le disposizioni recate dalla legge 12 giugno 1962, n. 567, e successive modificazioni, dalla legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modificazioni, si applicano anche ai terreni demaniali o soggetti al regime dei beni demaniali di qualsiasi natura o del patrimonio indisponibile appartenenti ad enti pubblici, territoriali o non territoriali, ivi compresi i terreni goleari, che siano oggetto di affitto o di concessione amministrativa. 2) L'Ente proprietario può recedere in tutto o in parte dalla concessione o dal contratto di affitto mediante preavviso non inferiore a sei mesi e pagamento di una indennità per le coltivazioni in corso che vadano perdute nell'ipotesi che il terreno demaniale o equiparato o facente parte del patrimonio indisponibile debba essere improcrastinabilmente destinato al fine per il quale la demanialità o l' indisponibilità è posta. 3) Sui terreni di cui al comma 1 del presente articolo sono ammessi soltanto i miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni concordati tra le parti o quelli eseguiti a seguito del procedimento di cui all'art. 16 della legge 3 maggio 1982, n. 203. In quest'ultimo caso l'autorità competente non può emettere parere favorevole se i miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni mantengono la loro utilità anche dopo la restituzione del terreno alla sua destinazione istituzionale. 4) Gli Enti di cui al comma 1 del

presente articolo, alla scadenza della concessione amministrativa o del contratto di affitto, per la concessione e la locazione dei terreni di loro proprietà devono adottare procedure di licitazione privata o trattativa privata. A tal fine possono avvalersi della disposizione di cui all'art. 23, terzo comma della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dal primo comma dell'art. 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

- Successivamente è intervenuta sul punto la Corte Costituzionale, che con decisione n. 318/02, ha dichiarato costituzionalmente illegittimi gli artt. 9 e 62 della legge 203/82, travolgendo così con effetto ex nunc la disciplina vincolistica in tema di imposizione del canone equo per l'affitto dei fondi rustici; è venuta quindi a cadere ogni limitazione della autonomia patrimoniale delle parti in ordine alla determinazione del corrispettivo della concessione del godimento dei fondi rustici a coltivatore diretto, pur se il giudice delle leggi ha apertamente sollecitato il legislatore ad operare un nuovo intervento normativo del settore, predisponendo nuovi criteri di determinazione del canone legale, idonei a rappresentare le caratteristiche effettive dei terreni agricoli; nel frattempo tuttavia, sino all'entrata in vigore di nuove disposizioni vincolistiche in linea con il criterio di effettività sancito dalla Corte, la pattuizione del canone in misura superiore a quella prevista dalle disposizioni ora rimosse dal sistema, deve considerarsi pienamente lecita e non modificabile imperativamente.

Con votazione resa per alzata di mano dalla quale risulta: consiglieri presenti: 7 votanti 7 favorevoli 7

UNANIME DELIBERA

- Per le motivazioni espresse precedentemente che qui s'intendono per intero riportate e facenti parte integrante e sostanziale del presente deliberato:
- Di concedere alla SUN EGGS srl Società Agricola, costituitasi in pendenza di cessione dell'uso della superficie, C.F. 02210710568 partecipata integralmente da utenti universitari, complessivi Ha 10.00.00 circa totali distinti in catasto terreni del Comune di Vejano al foglio n° 1 Particella 403;
- La concessione è da intendersi precaria e temporanea e transitoria in attesa del mutamento di destinazione da rilasciarsi dalla Regione Lazio;
- La concessione avrà termine e scadenza naturale al rilascio del mutamento di destinazione laddove sarà concesso l'uso della superficie;
- Il canone annuo o per frazione di esso, sarà quello già individuato dal Perito demaniale in sede di prima perizia;
- **Il concessionario è cognito che la concessione troverà attuazione definitiva al momento dell'ottenimento del mutamento di destinazione da parte della Regione Lazio ai sensi del combinato disposto degli art. 12 e 41 rispettivamente della legge 1766/1927 e RD. 26 febbraio 1928, n. 332 nonché dall'art. 8 ter della L.R. n. 6/2005 la cui domanda è già stata inoltrata;**
- **Qualora la Regione Lazio neghi il mutamento di destinazione, il presente atto, ancorché sottoscritto, sarà revocato senza responsabilità per l'Ente; stessa cosa per dinieghi espressi dalle autorità competenti in merito all'attività che s'intende fare.**
- **Per tutto il periodo di vigenza della presente concessione, preliminare, transitoria, precaria e temporanea, è consentito solo un uso agricolo senza la posa in opera di alcuna struttura come da progetto;**
- **Il concessionario sottoscrivendo in calce il presente atto ne accetta incondizionatamente quanto per intero riportato.**

ED IL CONSIGLIO

Continuando a deliberare vista l'urgenza:

Con votazione resa per alzata di mano dalla quale risulta: consiglieri presenti: 7 votanti 7 favorevoli 7

UNANIME DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267.--

□□□□

IL PRESIDENTE
Donati Francesco

IL SEGRETARIO
Dott. Luigi Artebani

L'AMMINISTRATORE UNICO DELLA SUN EGGS. SRL DI DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA DI QUANTO RIPORTATO NEL PRESENTE ATTO IN TUTTE LE SUE PARTI E CON LA FIRMA ACCETTA QUANTO IN ESSO RIPORTATO

Vejano_____

SUN EGGS S.R.L. SOCIETA' AGRICOLA
L'Amministratore Unico
Pecetta Emiliano
