

TRIBUNALE DI AREZZO
ESECUZIONE IMM.RE
N. 238/2014 e N. 176/2017 R.G.E.



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE
GIUGNO 2019

Al sottoscritto esperto già incaricato della redazione di perizia tecnico estimativa per i beni subastati inerenti i procedimenti riuniti nn. 238/2014 e 176/20017, viene richiesto di:

- A) produrre il CDU delle aree urbane indicate in relazione;**
- B) verificare se il canone di affitto relativo ai beni di cui al Lotto G di relazione sia o meno inferiore di oltre un terzo rispetto al canone congruo.**

Il sottoscritto munito dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatogli, dopo aver compiuto i necessari accertamenti ed aver assunto le informazioni relative ai quesiti posti, è in grado di riferire quanto segue:

- QUESITO A -

Le aree urbane per le quali è richiesto il CDU sono localizzate nel Comune di **Subbiano**, Loc. **Campassone - La Capannuccia**, più precisamente trattasi delle particelle 249 – 270 – 271 – 272 – 273 – 274 – 275 – 281 (ex 239) e 282 (ex 248) del fg 73.

Si è provveduto a richiedere il CDU presso il Comune di Subbiano che si produce in allegato.

DESTINAZIONE URBANISTICA - la particelle in oggetto ricadono in **Territorio rurale** con le seguenti prescrizioni - interventi di cui agli artt. 16 bis, 24 e 25 NTA.

I terreni non risultano inseriti nell'elenco delle aree boscate percorse dal fuoco.

- QUESITO B -

I beni di cui al lotto G di relazione costituiscono un compendio di terreni agricoli siti in Comune di Capolona loc. **Poggio Cuculo - il Pino**, distinti al Catasto Terreni, nel foglio 23, dalle particelle **24, 25, 56, 216, 601, 774, 776, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913 e 914** per una superficie totale di **24,8705 Ha**.

Il compendio risulta oggetto di Contratto di Affitto Agrario autenticato nelle firme dal notaio F. Pantani di Arezzo rep. 134.697 in data 22/06/201, registrato ad Arezzo il 25/06/2012 al n. 4246 serie 13, stipulato ai sensi della Legge 203 del 03/05/1982 e comprensivo di atti di derogazione così come previsti dall'art. 45 della citata L. n. 203/82 (durata del rapporto, entità del canone, esecuzione ed indennizzo delle trasformazioni). A tal uopo, redatto con intervento ed assistenza di rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali, il contratto prevede una durata di anni 20 ed un canone annuo di euro 240,00 con adeguamento annuale commisurato ai coefficienti stabiliti dalla Commissione Provinciale per l'equo canone.

Per poter procedere alla verifica di quanto richiesto dal quesito è in primo luogo necessario precisare che la determinazione di un congruo

canone d'affitto di terreni agricoli è da sempre un'operazione complessa in quanto il legislatore nel tempo ha emanato vari provvedimenti che al fine hanno causato una situazione intricata e confusa. Sebbene l'istituto dell'equo canone nel contratto d'affitto di fondo rustico sia stato introdotto con la legge n. 567 del 1962, ad oggi regole certe sono inesistenti in quanto con sentenza n. 318 del 2002 la Corte Costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimi gli artt. 9 e 62 della legge 3 maggio 1982, n. 203, *Norme sui contratti agrari*, nella parte in cui prevedono per i fondi rustici un meccanismo di determinazione del canone di affitto basato sul reddito dominicale catastale aggiornato in base a coefficienti di rivalutazione.

Allo stato dei fatti, pur essendo rimasto in vita l'istituto dell'equo canone, sono venuti a mancare i criteri per poterne calcolare l'ammontare e pertanto la concreta determinazione del corrispettivo dovuto al locatore non può che essere rimessa alla libera volontà negoziale delle parti cosicché nella quasi totalità i contratti di affitto di fondi rustici sono stipulati in deroga alla L. 203/82.

Purtuttavia, per dare risposta al quesito posto, si è provveduto a svolgere indagini presso le associazioni di categoria maggiormente rappresentative (Coldiretti, Confederazione Italiana Agricoltori e Confagricoltura) ed anche presso studi professionali attivi nel settore, al fine di ravvisare elementi di raffronto in contrattazioni di terreni simili per giacitura, caratteristiche fisiche e qualità di coltura. Dalla ricerca sono emersi i seguenti valori medi di canone annuo medio per ettaro in zona

Qualità	Canone Annuo €/Ha
seminativi asciutti	80,00
oliveti	120,00
bosco ceduo	50,00
bosco misto	30,00

Rilevati tali valori medi è necessario considerare quali siano le specifiche caratteristiche dei terreni in esame per poter poi determinare un appropriato canone da ritenersi congruo.

Il compendio, collocato a nord-ovest dell'agglomerato di Capolona, è caratterizzato da un andamento per lo più di declivio con varia collocazione sulle pendici della collina sino a raggiungere il crinale. L'accesso ai beni avviene da strada bianca vicinale, con percorribilità disagiata, che sale da loc. Le Caselle - S. Martino Sopr'Arno sino a Poggio Cuculo per salire ancora, con tracciato poco agevole, ridotto a poco più di una carrareccia, sino alla località Roccolo Ciapetti e poi scendere dall'altro versante della collina.

I terreni, per lo più tenuti a bosco sono in minima parte utilizzati a seminativo ed uliveto come meglio evidenziato nella tabella a seguire

Quantità particelle	Qualità	Superficie (ha)
3	BOSCO ALTO	0,2900
1	BOSCO CEDUO	9,3025
16	BOSCO MISTO	10,9785
1	CAVA	0,0875
3	SEMIN ARBOR	0,9560
2	SEMINATIVO	2,6660

1	ULIVETO VIGNETO	0,5000
TOTALE (27)	/	24,7805

Per quanto alla possibilità di procedere a taglio del bosco considerato che il taglio è stato operato nel 2005 e che l'intervallo minimo da rispettare è di 18 anni, si potrà procedere ad un nuovo taglio non prima del 2023, comunque una sola volta nella durata prevista del contratto di locazione.

Con il contratto di affitto sono trasferiti all'affittuario i diritti per il pagamento unico aziendale ai sensi del titolo III del Reg. CE n. 1782/03 in relazione ad una superficie totale di 2,27 Ha ed inoltre sui terreni grava quanto segue:

- servitù di passaggio e di elettrodotto a carico della part.IIa 776 fg 73, di cui alla nota di trascrizione ai nn. 15.176/10.142 in data 11/11/1988;
- servitù di fatto di acquedotto esistente a carico della particella 25 fg 73 e di altre particelle del compendio non identificabili, attraversate dalle tubature di adduzione interrate.
- vincolo di tutela assoluta area boscata, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1, lett g) che grava sulle particelle boscate del compendio.

In considerazione di quanto sopra osservato, si può ritenere applicabile una detrazione del 20% dei valori medi di canone annuo sopra riportati, pertanto si indica

Qualità	Superficie Ha	Canone €/Ha	Canone Annuo €
seminativi asciutti	3,6220	64,00	231,80

oliveti	0,5000	96,00	48,00
bosco ceduo	9,5925	40,00	383,70
bosco misto	10,9785	24,00	263,48
cava	0,0875	-	-
TOTALE CANONE ANNUO DEL COMPENDIO			926,98

$926,98 \text{ €} - (926,98/3) = 617,98666 \text{ €} > 240,00 \text{ €}$

Si ritiene pertanto che il canone di affitto del compendio in oggetto sia inferiore di oltre un terzo del canone congruo stimato.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Arezzo, lì 03.07.2019

Il Perito

ALLEGATI:

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 24 del 03 luglio 2019