

# SENATO DELLA REPUBBLICA

IV LEGISLATURA

(N. 279-A)

## RELAZIONE DELLA 8<sup>a</sup> COMMISSIONE PERMANENTE

(AGRICOLTURA E FORESTE)

(RELATORE CARELLI)

SUL

## DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **SCHIETROMA** e **VIGLIANESI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 31 OTTOBRE 1963

---

Comunicata alla Presidenza il 10 febbraio 1964

---

Interpretazione autentica della legge 25 febbraio 1963, n. 327,  
contenente norme sui contratti a miglioria in uso nelle provincie del Lazio

---

ONOREVOLI SENATORI. — Nell'ultimo periodo della passata legislatura l'8<sup>a</sup> Commissione permanente del Senato esaminò ed approvò, in sede deliberante, il progetto di legge, già favorevolmente vagliato dall'altro ramo del Parlamento, riguardante « Norme sui contratti a miglioria in uso nelle provincie del Lazio ».

Dall'ampia discussione emerse la opportunità della proposta che tendeva ad eliminare gravami non del tutto giustificati, nè giustificabili, su possessi che dovevano ritenersi onmai consolidati a beneficio di persone economiche direttamente impegnate, ma appesantite, nell'esercizio della loro attività produttivistica, da notevoli intralci derivanti dagli stessi rapporti giuridici cui i contratti speciali di ordine atipico, non contemplati pertanto dal Codice civile, davano origine.

La Commissione ravvisò nel provvedimento un concreto ed efficace tentativo di assetamento economico e sociale attraverso l'atto conclusivo della dichiarazione di affrancazione dei vari oneri e il conseguente consolidamento dell'utile con il diretto dominio. Notò altresì che l'articolazione della proposta presentava qualche menda non così grave, comunque, da considerare necessario, rispetto alla tempestività del provvedimento, il rinvio alla Camera dei deputati del progetto stesso, rilevando, nel contempo, la possibilità, nell'applicazione eventualmente incerta della norma legislativa, di intervenire ai fini di quella chiarezza che è certezza del diritto; i senatori Schietroma e Viglianesi direbbero che chiarezza e certezza del diritto sono di giovamento nei rapporti tra i cittadini: è precisamente quello che intendono conseguire nella fattispecie i nominati colleghi con il progetto di legge in esame concernente la « Interpretazione autentica della legge 25 febbraio 1963, n. 327, contenente norme sui contratti a miglioria in uso nelle provincie del Lazio ».

Si tratta, cioè, di porre in pratica gli indirizzi dell'8<sup>a</sup> Commissione permanente del Senato enunciati in sede di approvazione del progetto di legge prima citato e dive-

nuto legge dello Stato con la individuazione specifica sopraccennata.

Sarà bene precisare, ai fini della chiarezza, che il contratto di *Colonia ad meliorandum*, molto diffuso nel basso Lazio, riguarda la concessione di terreno, fatta da proprietari a coloni con lo scopo di determinare l'attuazione di opere di miglioramento (generalmente piantagioni di vigneti, oliveti e frutteti) a tutto carico dei concessionari. Secondo il professore Giovanni Carrara « la concessione è basata sull'accordo che i prodotti ricavabili dal terreno migliorato siano divisi fra le parti in quote variabili, secondo le località, la natura delle migliorie da eseguirsi, le condizioni del terreno; rispetto alle migliorie eseguite è attribuito al colono un diritto di cui il contenuto e la efficacia variano secondo le diverse forme che i contratti possono assumere, e cioè può essere di appartenenza e quindi con efficacia reale (perpetua o a tempo determinato o per la durata delle piantagioni) trasmissibile per atto fra vivi o a causa di morte e ipotecabili, mentre può avere invece semplice efficacia obbligatoria verso il concedente, per il pagamento di un compenso al momento della estinzione del rapporto; circa il diritto del concedente sulla quota del prodotto ricavabile dal terreno migliorato può discutersi se abbia o no efficacia reale e se sia o no scindibile dal diritto di proprietà dello stesso concedente sul terreno; i contratti la cui origine in molti casi si perde nei secoli risultano spesso da titolo scritto, mentre talvolta il titolo manca, sia perchè smarrito o anche perchè non è stato mai stabilito ».

Validissima al riguardo la considerazione del Winspeare, procuratore generale presso la Commissione feudale delle provincie napoletane secondo cui « la colonia perpetua era un contratto tacito fra il coltivatore, che dissodava e fertilizzava una terra sterile, ed il padrone che, non potendo farla produrre direttamente, ricorreva all'opera dell'agricoltore; un contratto innominato cioè vicino all'enfiteusi o alla colonia parziaria, ma avente caratteri propri derivati dalla natura delle terre e degli usi di ciascun paese e

dalle norme contenute nel codice giustiniano nel titolo " *De agricolis et censitis* " ».

Comunque la forma tipica del rapporto la si trova nei contratti del basso Lazio come nella formulazione generica riportata in allegato.

I contratti stessi presentano variazioni da luogo a luogo, assumendo anche denominazioni diverse: colonia perpetua, colonia miglioratizia, quarta velletrana, ciocca durante, enfiteusi a terza generazione, affitto a lungo tempo, enfiteusi temporanea, eccetera; da ciò le numerose possibilità di contrasti fra concedente e miglioratario, vincolato questo ultimo a determinati interventi con proibizione di altri anche se a beneficio della produzione e della produttività del fondo. Nonostante tutto, i contratti si sono protratti nel tempo ponendo vieppiù in risalto le anomalie sociali, economiche e tecniche che rappresentano in questo momento un evidente contrattempo ed un elemento fortemente turbativo nel quadro sistematico della ripresa agricola nazionale.

Da quanto in breve esposto si può dedurre la necessità della legge 25 febbraio 1963, n. 327; senonchè, nella sua applicazione pratica, si sono resi evidenti alcuni dubbi di carattere interpretativo ma purtroppo pesanti e rallentatori nell'applicazione della norma legislativa promulgata.

Una prima incertezza si riferisce alle disposizioni di cui agli articoli 1 e 8 ed una seconda al contenuto dell'articolo 4.

Può sorgere infatti il dubbio che le norme della legge 327, quelle contenute nel titolo IV del libro terzo del Codice Civile, articoli 957 e seguenti, e nella legge 11 giugno 1925, n. 998, e successive modificazioni ed integrazioni, riguardanti cioè l'enfiteusi, non siano applicabili ai contratti generanti rapporti aventi in sè i caratteri della perpetuità.

Evidentemente il legislatore, nel considerare trasferibile nel sistema enfiteutico, il contratto a lungo tempo, tra concedente (direttario) e miglioratario (utilista), ha inteso maggiormente valido il trasferimento di un rapporto di natura perpetua, ma non ancora di ordine enfiteutico, già esistente prima della promulgazione della legge citata.

Del resto la norma dell'art. 7 della legge stessa è esplicita: « ai rapporti disciplinati dalla presente legge si estendono, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 12 giugno 1962, numero 567 » cioè le modalità di affrancazione: finalità questa adombrata nella legge n. 327 e riferita ai contratti speciali, di natura economico-giuridica, propri di determinati momenti e di particolari luoghi; contratti a lungo tempo o perpetui, anche nei casi dell'attribuzione in perpetuo dell'utile dominio al concessionario, che rappresentano vera e propria alienazione e il trasferimento del fondo dal patrimonio del concedente.

Inoltre, sempre con riferimento alla finalità della legge (affrancazione) oggetto della presente proposta, può sorgere dubbio sulla applicabilità della norma riferita alla riduzione del canone nel caso di non richiesta affrancazione. Deve però ritenersi attuabile anche la sola revisione del rapporto economico, in considerazione che con l'enfiteusi alcune caratteristiche contrattuali vengono a subire modificazioni essenziali in rapporto ai nuovi interessi del concessionario, da cui una riduzione del canone, per il carattere di perpetuità dell'enfiteusi, che prima veniva considerato come corrispettivo dello *uti-frui*, ma che con l'enfiteusi assume solo la funzione di riconoscimento del dominio diretto.

La proposta pertanto dei senatori Schietroma e Viglianesi, riguardante l'applicazione delle norme della legge 25 febbraio 1963, n. 327, ai rapporti di cui agli artt. 1 e 8 della legge stessa anche aventi caratteri di perpetuità ed in qualsiasi modo costituiti e l'applicazione della norma dell'articolo 4 riferita alla quota di prodotti attribuita al concedente applicabili ai rapporti regolati dalla legge citata anche nella eventualità in cui si faccia luogo alla affrancazione, deve ritenersi assolutamente opportuna e rispondente ad un criterio di giustizia e di lealtà giuridica.

Può peraltro verificarsi il caso che nel momento della richiesta di affrancazione o di revisione del rapporto economico, il fondo o parte di esso venga a trovarsi incluso in una zona avente possibilità immediate di

sviluppo edificatorio e di potenziamento industriale o comunque utilizzabile per iniziative diverse da quelle dell'operatività agricola.

La norma legislativa limita il suo intervento al riconoscimento di diritti con finalità di miglioramento agricolo e di continuità lavorativa nel medesimo settore; pertanto, qualora dovessero sorgere situazioni diverse, verrebbero a cessare i caratteri propri del rapporto iniziale enfiteutico rientrando l'esame e la regolazione del nuovo ordine di cose nel quadro del diritto comune: l'indirizzo è implicitamente evidente nella legge.

Infine in sede di discussione il senatore Compagnoni ebbe a proporre un emendamento riguardante l'uso di un metodo

aritmetico per la determinazione del canone enfiteutico capitalizzabile riferito cioè all'applicazione di un coefficiente di capitalizzazione al reddito dominicale.

La Commissione, pur ritenendo valida la proposta, ha creduto di non poterla includere per il carattere innovativo che avrebbe assunto il progetto e quindi in contrasto con lo scopo immediato cui tende.

Onorevoli senatori, l'approvazione del disegno di legge dei senatori Schietroma e Viglianesi costituisce un elemento di chiarezza nell'applicazione di un indirizzo legislativo che da tempo attende pratica attuazione nell'interesse del riordinamento sociale e dei sani principi di giustizia e di equilibrio economico.

CARELLI, *relatore*

ALLEGATO

**Colonia perpetua**

1) Promette e si obbliga il signor . . . . . di riconoscere perpetuamente in padrone diretto del descritto terreno il signor . . . . . e suoi, ed in ricognizione di tale diretto dominio perpetuamente dare e consegnare allo stesso signor . . . . . e suoi la corrisposta domenicale del quinto del vino, dell'olio e di tutti gli altri frutti sì naturali che industriali a scelta secondo lo stile di Velletri, oltre la quarta in vino chiaro nella quantità di un barile l'anno.

2) Sarà tenuto, siccome il signor . . . . . si obbliga, a mantenere e coltivare ad uso e regola d'arte il suddetto terreno vignato, passato e piantato a viti; e riscassare nuovamente tutte le volte che la vecchiaia lo chiederà, o il proprietario crederà necessario.

Le lavorazioni annue che si dovranno fare indispensabilmente sono: la potatura, la scalzatura, la ricalzatura e ricotitura nella vigna stretta, e rompitura e rinfrescatura nei filoni, più rinfrescarla, piegarla, pizzicarla e scacchiarla per due volte.

3) Mancando in qualunque tempo ad eseguire per un anno soltanto in detto terreno e porzione di esso una delle suddette faccende, colture e lavori, resterà l'utile dominio del terreno medesimo *ipso facto* interamente devoluto in favore del proprietario diretto con tutte le piantagioni, benefici, miglioramenti, edifici, fabbriche e costruzioni che ivi si troveranno fatte senza poter pretendere verun compenso o pagamento, il tutto dovendo perdersi dal colono in pena della mancanza come sopra commessa, ancorchè si verificasse in una parte soltanto del detto terreno, nè potrà il colono stesso invocare nè pretendere verun beneficio di purgazione di mora, neppure per equità canonica, rinunziando il signor . . . . . per sè e suoi, con giuramento, a beneficio, e rinunziando anche, con giuramento, alla procedura statutaria e di consuetudine, ma assoggettandosi alle leggi che sono in vigore.

4) Che se poi la vigna suddetta deteriorasse o perchè a tempo debito non venisse ripassata in modo che le viti diminuissero, ed il numero di esse in ogni capezzo fosse minore di quello stabilito ed adottato dalla consuetudine in questo territorio, o per qualsivoglia altro motivo, allora il proprietario diretto avrà anche facoltà di costringere il colono a riscassarla, e se la mancanza fosse notevole, potrà, piacendogli, dopo presa la risposta domenicale, pretendere altro barile di vino a scelta per ogni capezzo, in compenso della deteriorazione.

5) Non potrà il signor . . . . . intraprendere la raccolta delle uve, nè di qualunque altro frutto, seminato, piantagione del terreno suddetto, senza averne prima riportato licenza o permesso in iscritto dal proprietario diretto, nè potrà rimuovere dal terreno suddetto veruna benchè piccola quantità di vino, frutto, seminato e piantagioni, senza aver dato prima la corrisposta domenicale al proprietario diretto, altrimenti, mancando a qualunque delle cose suddette, sarà soggetto alla consegna della risposta doppia se la contravvenzione non sarà colposa, altrimenti soggetto alla criminalità.

6) Se dal signor . . . . e suoi si provasse in qualunque tempo di occultare qualunque benchè piccola quantità di vino, olivi ed altri frutti prodotti dal terreno suddetto di qualunque specie a fine di defraudare il proprietario diretto della risposta dominicale e di portarla fuori del terreno suddetto senza aver dato prima al proprietario diretto la risposta dominicale, saranno soggetti per la prima volta, a dare la risposta doppia di tutto il genere, ed in caso di recidiva, decadranno *ipso facto* dall'investitura, ed il proprietario diretto potrà riunire al diretto l'utile dominio con tutti i benefici, aumenti, comodi che si troveranno fatti, senza verun compenso e rimborso.

7) Nella suddetta quantità di terreno, volendosi fare semenze o piantagioni di qualunque specie anche di alberi, ed ancorchè in piccola quantità, si dovrà riportare preventivamente il permesso in iscritto dal proprietario diretto, il quale in caso diverso avrà piena facoltà di fare distruggere, svelle e estirpare le semenze e piantagioni, anche se il colono per eseguirle vi avesse impiegato qualche forte spesa e fatica.

8) Sarà in propria facoltà del proprietario diretto di far tagliare o cavare, tutte le volte che gli piacerà, dalla vigna e canneto, tutti quegli alberi e piante messeci dal colono, che al proprietario diretto non piacesse che vi fossero, sia perchè nocive alla vigna e canneto, sia per qualunque altra causa o ragione, ed appropriarsene il legname.

9) Dall'epoca in cui si principia la vendemmia sino alla svinatura di ogni anno si conviene che il detto signor . . . . e suoi successori non potranno ritenere entro il suddetto terreno, ed in veruna parte del medesimo, neppure nelle capanne, grotte e tinelli, uve e vini provenienti da vigne di diverso proprietario, ed in caso ve le ritenessero, il proprietario signor . . . . e suoi potranno pretendere su di essi la risposta come appartenenti al loro fondo.

10) Al colono poi, a riserva della grotta e pozzo occorrente al comodo della vigna da eseguirsi in sito, che previo biglietto del proprietario verrà indicato, non sarà lecito intraprendere in detto terreno veruno scavo sotto qualsivoglia pretesto, ed in ispecie se per tentare esperimento di oggetti, scavar fondamenti, pozzo e grotta, rinvenisse il colono nel terreno suddetto marmi, statue, ori, argenti e metalli di qualunque specie, monete, pietre ed oggetti qualunque di valore, spetteranno intieramente al proprietario diretto, qualunque sia la profondità alla quale fossero rinvenuti.

11) Non si potrà vendere, permutare, o con altro titolo distrarre, neppure in parte, l'utile dominio di vigna e canneto suddetto senza espressa licenza del proprietario diretto da impetrarsi giudizialmente due mesi prima per riportare il di lui beneplacito col pagamento contestuale del laudemio al 4 per cento sul prezzo, secondo lo stile di Velletri; lo stesso laudemio si dovrà pagare in qualunque caso che in tutto o in parte l'utile dominio suddetto si donasse, o per successione passasse in potere di altri, ancorchè parenti, a riserva soltanto della successione in linea retta ascendente o discendente. Nella vendita poi alle così dette manomorte, oltre al laudemio, si dovranno i quindenni in ragione del 4 per cento. In qualunque dei suddetti casi di passaggio, nei quali è convenuto il pagamento del laudemio, sarà in facoltà del proprietario diretto, in luogo di percepirlo, domandarne ed ottenerne la riunione e consolidazione del-

l'utile dominio suddetto col diretto, pagandone il prezzo da fissarsi col mezzo di 2 periti da eleggersi uno per parte ed in rate corrispondenti alla decima parte del prezzo totale, e senza frutti compensativi, e ciò perchè così convenuto sostanzialmente, ora per ogni qualvolta accada il passaggio.

12) Ritenendo il proprietario diretto oltre colonie prossime e contigue alla medesima, ad allontanare fra i coloni le discordie ed in ispecie le liti, che spesse volte danno causa ad abbandonare e trascurare la buona coltura del fondo, si stabilisce per patto sostanziale che qualunque controversia potesse insorgere fra coloni, relativa alla coltivazione, confini e tutt'altro, sarà dal proprietario diretto decisa, ed a questa decisione dovranno stare i coloni stessi e non altrimenti.

13) Sarà sempre perpetuamente vietato di fare scassati senza intesa del proprietario diretto, il quale potrà prescrivere la profondità, la maniera di pastinarli, il vitame o vitami da mettervi, e qualunque altra condizione piacerà al proprietario d'imporre per il bene e vantaggio comuni, ed in mancanza il proprietario potrà inibirgli la prosecuzione dello scassato, e pretendere sul terreno non scassato o scassato senza permesso, la risposta doppia fino a che messasi in regola, dal colono, la vigna da piantarsi sarà giunta all'età di anni 10.

14) Si conviene che il suddetto utile dominio di vigna non possa venderli in parte, ed accadendo che se ne volesse vendere una parte, potrà il proprietario diretto costringere il colono a venderlo tutto a chi crederà lo stesso proprietario diretto, e ciò per mantenere il fondo unito ed evitare la perdita del terreno per la molteplicità degli stazzi e dei comodi e per altra ragione; ed obbligato che sarà a venderlo tutto, la vendita si farà a prezzo di stima, da redigersi da due periti da scegliersi uno per parte e da pagarsi senza decorrenza di frutti in 10 annue rate corrispondenti ogni una alla decima parte del prezzo da pagarsi, la prima nell'atto della stipulazione dell'istrumento relativo, e ciò perchè così per patto espresso.

15) Accadendo che il suddetto utile dominio di vigna vada a dividersi in più porzioni tra i figli del colono, in tal caso si conviene ora per allora che i figli suddetti e loro eredi e successori dovranno dare ognuno un mezzo barile di vino per la quarta in ogni anno, nonostante che la porzione di ciascuno sia di tenuissima quantità, e ciò in compenso della perdita del terreno e perchè così per patto espresso e sostanziale.

16) Se in qualunque anno o stagione il colono si permettesse ed osasse di scappellare una o più botti, o per mettervi altro mosto, o per farvi qualunque altra operazione, sarà in piena facoltà del proprietario diretto, d'appresso tal semplice mancanza, far vuotare tutte le botti di quella raccolta e misurarne il vino, ed oltre la risposta per quella quantità rinvenuta, appropriarsi interamente il vino di quelle botti nelle quali si trovasse avervi il colono rimesso altro mosto o vino.

17) Se in qualunque tempo sia per parte del Governo, sia del municipio venissero sulle colonie di vigna, canneto in Velletri, imposte dative, tasse e dazi qualunque, dovrà il colono pagarli senza poter pretendere o compenso, o beneficio o ribasso veruno, neppure sulla risposta domenicale.

**DISEGNO DI LEGGE****Art. 1.**

Le norme della legge 25 febbraio 1963, n. 327, si applicano ai rapporti di cui agli articoli 1 e 8 della legge stessa anche se di natura perpetua e qualunque sia il modo di costituzione degli stessi.

**Art. 2.**

La quota di prodotti attribuita al concedente o il canone a lui spettante, determinati ai sensi dell'articolo 4 della legge 25 febbraio 1963, n. 327, sono applicabili ai rapporti regolati dalla predetta legge anche nel caso in cui non si faccia luogo all'affrancazione.

È in facoltà delle Commissioni tecniche provinciali determinare o l'una o l'altra forma di corresponsione.

È in facoltà del miglioratario corrispondere l'equivalente in danaro anche nel caso che le Commissioni abbiano determinato solamente l'equa corresponsione di quote di prodotti.