

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 61

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

BONOMI, TRUZZI, LOBIANCO, ARMANI, CRISTOFORI, STELLA, TRAVERSA, ANDREONI, VALEGGIANI, BALASSO, SCHIAVON, DE LEONARDIS, BALDI, AMADEO, VICENTINI, MICHELI FILIPPO, HELFER, PREARO, BOTTARI, BUFFONE, COCCO MARIA, CASTELLUCCI, SORGI, MANCINI ANTONIO, SANGALLI, SPERANZA, GREGGI, DE MEO, LATTANZIO, TANTALO

Presentata l'11 giugno 1968

Norme in materia di affitto di fondo rustico

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Già nel 1961, nelle conclusioni della Conferenza nazionale del mondo rurale e dell'agricoltura, nell'enunciazione delle linee programmatiche di un moderno sviluppo agricolo e dei relativi strumenti giuridici ed operativi, si poneva, tra l'altro, l'esigenza di rimuovere gli ostacoli istituzionali che in Italia si frappongono ad un rinnovamento delle strutture agricole. Se i contratti agrari, come a noi sembra, costituiscono elementi istituzionali nel quadro generale delle strutture agricole, si evince facilmente il ruolo determinante di essi nel condizionamento della produttività della terra e della redditività dell'impresa. Una politica agraria, che avesse voluto essere conseguente al postulato della Conferenza del mondo rurale e dell'agricoltura, sopra richiamato, avrebbe dovuto perseguire l'obiettivo di rinnovamento dei contratti agrari per adeguarli alle esigenze dello sviluppo agricolo.

In retrospettiva, quasi riflettendo nel quadro di tale obiettivo le immagini delle cose fatte, troviamo, nel campo dell'affittanza agricola, anzitutto, la legge 12 giugno 1962, n. 567, sull'equo canone.

Questa legge, come è noto, ha introdotto, in modo definitivo nell'ordinamento giuridico italiano, l'istituto dell'equo canone, che nelle precedenti leggi aveva ricevuto solo una disciplina transitoria e, in taluni punti, non del tutto univoca.

Nella prima applicazione e in quella degli anni successivi l'equo canone ha incontrato adesione e insieme opposizione, come era facilmente prevedibile. In molti casi si sono avute perequazioni, dinanzi alle Sezioni specializzate e in sede sindacale, mentre in altri vi è stata una durissima reazione dei proprietari, portata fin nelle aule del Consiglio di Stato e della Corte Costituzionale. Come si ebbe a dire nella relazione del XVIII Congresso del 1964, le opposizioni sono la riprova più evidente dell'esistenza di una situazione anormale del mercato delle terre cedute in affitto, in cui l'imprenditore affittuario viene gravemente condizionato. La legge vuole capovolgere la situazione nel senso di assicurare priorità di considerazione alle esigenze economiche, umane e sociali della famiglia dell'affittuario, quale lavoratore e imprenditore.

D'altro lato, sotto il profilo del rinnovamento delle strutture agricole l'equo canone, oltre che al principio di giustizia commutativa per l'equa remunerazione del lavoro, risponde anche all'esigenza di contenimento del prezzo d'uso della terra, e quindi della relativa incidenza nel costo di produzione, nonché all'imperiosa istanza economico-sociale di determinare e ridimensionare, nelle zone agrarie più depresse, il luogo economico dell'impresa fittuaria. Per i terreni poveri, infatti, l'equo canone, dovendo compensare

con priorità il lavoro, non dovrebbe lasciare margini per il beneficio fondiario. Da ciò il necessario passaggio a forme di utilizzazione agricola diverse dall'affittanza.

Comunque, pur dovendo esprimere un giudizio positivo sulla funzione assolta, da detta legge, per la moralizzazione e normalizzazione del mercato delle terre che si cedono in affitto, occorre convenire che sono necessarie altre norme per un perfezionamento tecnico giuridico dell'istituto dell'equo canone. A questa necessità intende provvedere il titolo primo della nostra proposta.

Altro problema fondamentale dell'affittanza agricola è quello di regolare, con nuove vedute legislative rispondenti all'evoluzione tecnica, economica e sociale, il potere imprenditoriale dell'affittuario per tutto ciò che concerne l'organizzazione della produzione, gli ammodernamenti e i ridimensionamenti produttivi, le nuove iniziative in materia di allevamenti zootecnici, il riattamento delle case di abitazione e dei fabbricati rurali. A questo problema provvede il titolo secondo della nostra proposta.

Nel titolo terzo, poi, sono affrontati taluni aspetti particolari e ordinatori del contratto, o aspetti formali, come quello sulla efficacia e ambito di applicazione delle nuove norme.

Passiamo ora all'esame delle singole norme. Come già accennato, l'articolazione della proposta si sviluppa in tre titoli.

Il titolo I contiene una serie di norme che, suggerite dalla esperienza, tendono a perfezionare l'applicazione concreta dell'istituto dell'equo canone.

Il titolo II contiene norme intese a riconoscere e regolare il potere imprenditoriale dell'affittuario, in relazione alle esigenze di ammodernamento e miglioramento delle strutture aziendali.

Il titolo III riunisce le norme finali che regolano taluni aspetti ordinari del rapporto contrattuale.

Con il primo comma dell'articolo 1, si attribuisce alle commissioni tecniche provinciali per l'equo canone il potere discrezionale di adottare un sistema di accertamento di elementi, per la elaborazione delle tabelle di equità, fondato sui dati tecnici catastali, in sostituzione del precedente sistema previsto dall'articolo 3 della legge 12 giugno 1962, n. 567. La proposta vuole perseguire lo scopo di semplificare la procedura del predetto accertamento agganciandolo a dati il più possibile obiettivi e aderenti alla realtà economica dei terreni. Sicché le commissioni, a loro giudizio discrezionale, possono scegliere l'uno

o l'altro sistema. L'eventuale obiezione relativa al mancato aggiornamento catastale può essere superata con la considerazione che i proprietari interessati hanno sempre il mezzo giuridico per sollecitare tale aggiornamento. Anzi, potrebbe essere questo il mezzo per arrivare al più presto alla doverosa revisione catastale, e ciò nell'interesse di una più esatta conoscenza della nostra agricoltura, nei suoi aspetti tecnici e patrimoniali.

Il secondo comma dello stesso articolo 1 prevede la ultrattività dell'efficacia normativa, e quindi generale, delle tabelle, fino alla deliberazione delle tabelle del biennio successivo e ciò per evitare una *vacatio* delle norme dell'equo canone, in rispondenza anche del principio già ammesso dal nostro ordinamento giuridico relativamente alla ultrattività dell'efficacia dei contratti collettivi.

L'articolo 2, comma primo, recepisce un orientamento della recente giurisprudenza della Magistratura di merito e della Cassazione relativamente al principio dell'inserzione automatica dei livelli massimi di equità ove non intervenga, nel caso singolo, un accordo fra le parti, o una sentenza della Sezione specializzata presso il Tribunale, per la modifica equitativa del canone pattizio.

Il secondo comma dello stesso articolo riconosce, al pagamento del canone secondo i livelli massimi, l'efficacia dell'offerta reale ove il locatore-creditore si rifiuti di accettare detto pagamento. Con questa norma si riconosce una prassi cui gli affittuari ricorrono per evitare la lite giudiziaria dinanzi alle Sezioni specializzate.

Col terzo comma dello stesso articolo 2 si vuole precisare, quanto ai presupposti dell'azione di ripetizione d'indebitito, che essi ricorrono, oltre che nei casi di pagamento non dovuto previsti dagli articoli 8, 9, 10, 11 e 12 della legge 12 giugno 1962, n. 567, anche nel caso di pagamento oltre il livello massimo. Ciò è facilmente ricavabile dai principi di diritto; ma si vuole precisarlo per evitare eventuali contestazioni e in coerenza con il principio dell'inserzione automatica ammesso nel primo comma dell'articolo in discorso.

Con l'articolo 3 si forniscono precisazioni sui presupposti dell'azione di perequazione giudiziaria del canone. Al riguardo devesi richiamare l'articolo 7 della legge 12 giugno 1962, n. 567, che dispone testualmente: « Qualora il canone convenuto non sia contenuto, sia all'inizio che durante il corso del contratto, entro i limiti determinati dalla Commissione tecnica provinciale a norma dei precedenti articoli, ciascuna delle parti può adire, durante

il biennio di applicazione delle tabelle, la Sezione specializzata del Tribunale per l'equo canone, la quale determinerà il nuovo canone entro i limiti suddetti ».

Il campo della perequazione risulta così, genericamente, delimitato nel senso che la proponibilità dell'azione corrispondente è subordinata al presupposto che il canone non sia contenuto, per difetto o per eccesso, entro i limiti tabellari.

La norma dell'articolo 7, però, non va interpretata a sé stante, bensì secondo i criteri dell'interpretazione sistematica. Devesi, quindi, stabilire un coordinamento sistematico dello stesso articolo 7 con gli articoli 1 e 3. Siccome l'articolo 1 si riferisce espressamente al canone pattuito per un determinato fondo, mentre l'articolo 5 prevede i criteri generali da prendere a base per le indicazioni normative dei livelli di fitti per zone agrarie, classi, qualità e tipi di ordinamento aziendale si può argomentare, attraverso il combinato disposto di detti articoli con l'articolo 7, che la sperequazione prevista da questa norma, quale presupposto di proponibilità dell'azione di perequazione, non è ipotetica, ma quella effettiva rispetto a quel determinato fondo in relazione ai limiti tabellari stabiliti per la zona, qualità, classe e tipo aziendale in cui il fondo stesso rientra.

Conseguentemente il giudice, nell'accertamento preliminare del presupposto della perequazione, non può limitarsi a constatare se il canone pattuito sia contenuto entro i limiti ipotetici previsti dalle tabelle, ma deve spingersi fino ad identificare la zona, classe, qualità e tipo aziendale in cui rientra quel determinato fondo per il quale si controverte, al fine di rilevare i corrispondenti limiti di equo fitto, minimo e massimo.

Peraltro, qualora le tabelle approvate dalle Commissioni tecniche determinino vasti campi di variabilità degli indici di equità, le perequazioni potranno essere domandate anche per fitti già compresi entro i limiti suddetti, purché le tabelle contengano criteri di interpolazione o per lo meno di gradazione atti a determinare con certezza livelli intermedi da attribuirsi ai fondi secondo le loro specifiche caratteristiche. A questi argomenti risponde l'articolo 3.

Con l'articolo 4 si intende ovviare all'inconveniente della decadenza del termine dell'azione di perequazione in tutti i casi in cui la deliberazione della tabella d'equità, relativa ad un biennio, abbia luogo dopo la scadenza della seconda annata agraria. La stessa norma recepisce, implicitamente, il dettato

delle sentenze del Consiglio di Stato secondo cui i termini per la deliberazione delle tabelle non sono perentori, ma solo ordinatori.

L'articolo 5 ammette espressamente la facoltà dell'affittuario, che ricorra alla Sezione specializzata per la perequazione giudiziaria, di chiedere la fissazione di un canone provvisorio in attesa che con la sentenza venga fissato quello equo.

L'articolo 6 prevede una riduzione automatica dei fitti sperequati; questa riduzione però è alternativa e sussidiaria rispetto alla perequazione che può essere concordata tra le parti; sicché essa si propone il ruolo di un mezzo di pressione per indurre alla pattuizione sulla perequazione in conformità delle tabelle.

L'articolo 7, rifacendosi al precedente legislativo del disposto dell'articolo 3 della legge 18 agosto 1948, n. 1140, e della legge 29 settembre 1962, n. 1430, articolo unico, relativi al pagamento dei fitti in genere, prevede sia la facoltà dell'affittuario di convertire, in danaro, il canone pattuito in prodotti, sia la base oggettiva di riferimento ai prezzi di intervento, per tutti quei prodotti per i quali sussista intervento dello Stato. Questa norma, se da un lato intende favorire la correttezza nel pagamento dei fitti, dall'altro lato vuole prevenire le contestazioni che si verificano tutte le volte che lo Stato interviene per sistemare il mercato di determinati prodotti e ciò, evidentemente, per sollevare le sorti delle imprese agricole interessate a quei prodotti. Non si elimina il riferimento al prezzo dei prodotti, ma si indica, con certezza giuridica, la base oggettiva nel prezzo di intervento.

Gli articoli 8, 9, 10 e 11 contengono il riconoscimento legislativo del potere imprenditoriale dell'affittuario: questi, essendo l'unico imprenditore su terra di cui il proprietario ha ceduto il godimento, deve essere posto in grado, anche sul piano giuridico, di esercitare legittimamente le scelte relative al tipo di organizzazione aziendale, alle nuove iniziative produttivistiche, ai miglioramenti colturali e fondiari, al riattamento delle case e dei fabbricati, elementi, questi, necessari per un ordinato svolgimento di una gestione economica nel contesto di un sicuro progresso sociale. Sembrano opportune alcune notazioni per illustrare la portata e le ragioni giustificatrici delle predette norme.

Nell'articolo 8 è da notare, anzitutto, che, tra l'altro, con la dizione « di allevamenti di animali » si intende allargare la portata dell'allevamento anche a quegli animali che la

doltrina e la giurisprudenza hanno, talvolta, esclusi dal novero del « bestiame ». Nello stesso comma, alle norme della buona tecnica sono aggiunte le direttive della programmazione economica.

Con il secondo comma si intendono colpire di nullità tutte quelle clausole che, contenute in vecchi capitolati, o in nuovi contratti individuali, limitano gravemente le scelte tecniche ed economiche dell'affittuario considerato nella sua veste di imprenditore autonomo.

Con il terzo comma, poi, viene salvaguardata la possibilità, dei proprietari locatori, di stabilire clausole intese a salvaguardare la razionale utilizzazione di impianti fruttiferi o di opere di sistemazione fondiaria, limitatamente però alla manutenzione ordinaria. Evidentemente tali clausole non possono estendersi al punto da limitare l'iniziativa dell'affittuario per ciò che concerne le innovazioni o miglioramenti di cui parla il successivo articolo 9.

Con l'ultimo comma è richiamato l'articolo 1620 del codice civile per precisare che tra le iniziative imprenditoriali, considerate nell'articolo 8 della proposta, sono da comprendere anche quelle previste dalla citata norma del codice civile e che si possono identificare nelle innovazioni tecnico-produttive che, modificando sul piano della tecnica agricola (senza però trasformarli radicalmente) i preesistenti ordinamenti colturali, sono idonee a conseguire un aumento della produzione, pur non importando miglioramenti fondiari o agrari.

Come esempio, si potrebbe pensare ad un affittuario il quale, in un fondo coltivato precedentemente a cereali, sostituisca a questi le foraggere per impostare un indirizzo produttivo zootecnico. In questo caso non verrebbe mutata la destinazione agricola del fondo. Così pure, nell'affitto di un'azienda agricola precedentemente organizzata, l'innovazione tecnico-produttiva può consistere nell'adozione di una diversa combinazione dei fattori produttivi, per una scelta più razionale delle qualità e quantità dei mezzi strumentali.

Gli articoli 9 e 10 affrontano, con vedute nuove, i problemi delle innovazioni vere e proprie, dei miglioramenti e delle addizioni.

La dizione « innovazioni dell'ordinamento produttivo » prevista nel primo comma dell'articolo 9, è mutuata dall'articolo 8 della legge 15 settembre 1964, n. 756. Per tali innovazioni si intendono non già quelle tecnico-produttive di cui all'articolo 1620 del

codice civile, bensì quelle che radicalmente modificano i preesistenti ordinamenti produttivi, costituendo con ciò stesso miglioramenti veri e propri. A proposito delle spese che costituiscono miglioramento, il secondo comma chiarisce, espressamente, che sono tali anche le addizioni inerenti ad una migliore e più razionale utilizzazione agricola del fondo. L'elenco delle opere-addizioni è volutamente esemplificativo, e non tassativo.

Riguardo al tipo di miglioramento, secondo la proposta cade la distinzione, prevista dall'articolo 1632 del codice civile, tra miglioramenti che trasformano profondamente l'ordinamento produttivo e miglioramenti che non comportino tale trasformazione. L'apprezzamento del limite del miglioramento è rimesso, caso per caso, all'Ispettorato agrario provinciale, sulla base della valutazione di due finalità, sia congiunte che disgiunte, quali « l'utilità per la produzione » e « la permanenza delle famiglie coltivatrici ». Con queste due finalità si vuole significare, con tutta evidenza, che i fini sociali sono da considerare alla pari con i fini economici.

Quanto alla legittimazione all'esecuzione delle innovazioni o miglioramenti, l'articolo 9 lascia aperta la via all'accordo tra le parti; ma se manca tale accordo, prevede la facoltà, sia del proprietario che dell'affittuario, di munirsi di un titolo legittimante, quale il certificato dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura. Questo certificato è atto amministrativo discrezionale, con efficacia esecutiva e definitiva, cioè non impugnabile per motivi di merito. Con ciò si vuole semplificare e snellire, il più possibile, la procedura di autorizzazione al miglioramento, tenuto conto dei fini economico-sociali cui esso intende provvedere e tenendo presente, altresì, il precedente legislativo fornito dall'articolo 8 della legge n. 756 del 1964.

Il locatore e l'affittuario, sotto il profilo dell'iniziativa del potere di migliorare, sono considerati su di una linea di parità. Tuttavia la norma prevede, a carico dell'affittuario, l'obbligo di preventiva notifica, al locatore, del progetto di innovazioni o miglioramenti, per dare allo stesso la possibilità di esecuzione diretta. In ciò si può ancora rinvenire un riconoscimento dell'interesse primario dei proprietari terrieri ad una evoluzione tecnico-economica delle strutture fondiarie.

Prendendo a base il precedente legislativo dell'articolo 1651 del codice civile, e quindi in una linea di interpretazione autentica, l'articolo 9, al comma ottavo, prevede che nell'ambito del contratto di affitto a coltivatore

diretto, l'affittuario può eseguire miglioramenti, di sua iniziativa senza preventivo consenso del locatore o autorizzazione amministrativa, nei limiti in cui i miglioramenti stessi costituiscano, in prevalenza, capitalizzazione del lavoro personale e familiare.

Altro problema trattato e regolato nell'articolo 9, ai commi nono, decimo e undicesimo, è quello dell'ulteriore durata del rapporto di affittanza in connessione funzionale col miglioramento. Una congrua ulteriore durata del rapporto è resa necessaria dalla esigenza di assicurare all'affittuario un periodo di tempo sia per attuare il programma economico, connesso con l'opera di miglioramento, sia per trarne un conveniente risultato di redditività.

Il trattamento normativo, eseguito ad esclusive spese dell'affittuario, è differenziato secondo che si tratti di affitto a conduttore o affitto a coltivatore: nella prima ipotesi, il rapporto, anche se non è stato assoggettato alla legge 22 luglio 1966, n. 606, perché in corso al momento della sua entrata in vigore, dopo l'esecuzione del miglioramento a spese esclusive dell'affittuario, è prorogato, alla sua scadenza per la durata prevista in detta legge, e cioè 6 anni, o 9 anni, a richiesta dell'affittuario stesso. Nella seconda ipotesi, l'affitto a coltivatore diretto, essendo assoggettato alla proroga legale a tempo indeterminato, viene rafforzato nel regime di essa, in quanto cadono le possibilità di opposizione alla proroga, riconosciute dalle leggi vigenti al locatore per richiesta di coltivazione diretta, o per trasformazione fondiaria-agraria, o per vendita a coltivatore diretto.

L'articolo 10 regola il corrispettivo dei miglioramenti nelle due ipotesi che essi siano eseguiti dal proprietario o dall'affittuario. I criteri relativi all'aumento del fitto, o all'indennizzo per aumento di valore, rispettivi alle due ipotesi, sono mutuati, sostanzialmente, dall'articolo 1633 del codice civile. In aggiunta sono previste, la possibilità, per l'affittuario di optare per la spesa effettivamente sostenuta, con implicita rinuncia all'aumento di valore, e col beneficio, però, di potere subito rientrare nella disponibilità della somma spesa e con trattenuta diretta per rate annuali.

È stato stabilito il limite della spesa, previsto dall'articolo 1633, comma secondo, per il caso che manchi l'accordo delle parti nel riconoscimento dei diritti derivanti dall'esecuzione dei miglioramenti, e salva rimanendo l'ipotesi della trattenuta diretta, è data la facoltà di ricorso alla Sezione specializzata agraria presso il tribunale.

L'ultimo comma dell'articolo 10 prevede l'abrogazione espressa degli articoli 1632, 1633 e 1651 del Codice civile; la proposta di legge, invero, contiene una disciplina normativa che regola per la totalità la materia, e quindi è parso opportuno eliminare ogni dubbio di interpretazione che sarebbe derivato da una abrogazione tacita, cioè implicita, per incompatibilità di norme.

L'articolo 11 regola l'esecuzione delle riparazioni urgenti e straordinarie della casa di abitazione dell'affittuario, e dei fabbricati rurali necessari per la gestione produttiva, riparazioni che dalla legge sono poste a carico del locatore. La norma propone il potere surrogatorio dell'affittuario riconoscendo allo stesso il diritto di trattenuta della spesa effettivamente sostenuta. Sono evidentemente da tenere distinte le riparazioni urgenti e i completamenti, previsti e regolati da questa norma, dalle innovazioni e miglioramenti ai fabbricati, previsti e regolati dall'articolo 9; oltre le riparazioni, i completamenti alla casa o ai fabbricati sono quelli imposti dalle leggi vigenti per motivi igienici e sanitari. Il problema della casa di abitazione deve essere posto al centro delle esigenze umane e sociali che sovrastano ai rapporti economico-giuridici tra proprietà terriera e impresa agricola. Di fronte al generale progresso del vivere civile, la società non può e non deve ulteriormente tollerare che agricoltori e coltivatori siano costretti a vivere in case malsane, fatiscenti, mancanti di acqua, di servizi igienici, di adeguate coperture ecc. ecc.

Del terzo titolo, relativo alle norme finali, meritano particolare attenzione gli articoli 13, 14, 15 e 16.

Con l'articolo 13 viene dichiarata la presunzione legale assoluta di prevalenza del contratto di affitto nei contratti misti a colonia o mezzadria. Infatti la norma di cui all'articolo 13, comma terzo, della legge 15 settembre 1964, n. 756, non ha trovato alcuna applicazione, proprio nelle zone agrarie in cui essa avrebbe potuto apportare evidenti benefici ai coltivatori interessati. Questi non sono in grado di affrontare vertenze giudiziarie, il cui esito sarebbe stato incerto per le possibili differenti interpretazioni che il magistrato avrebbe potuto dare del concetto di « prevalenza ». La conseguenza, evidentemente, sarebbe quella di lasciare le cose come stavano. Da ciò la necessità di un ulteriore intervento legislativo per una retta interpretazione della legge.

Con l'articolo 14 si viene incontro ad una antica aspettativa degli affittuari cointeres-

sati alle spese di esercizio della bonifica e della irrigazione. Essi, come imprenditori, per giunta obbligati per contratto a far fronte alle predette spese, sono direttamente interessati alla amministrazione di Enti che forniscano servizi tecnici necessari alla coltivazione dei terreni affittati. L'inserimento dell'affittuario nell'amministrazione di consorzi di bonifica, o di miglioramenti, è posto a fianco alla preesistente presenza del proprietario dei terreni. Da ciò può scaturire una utile collaborazione e maggiore controllo sulla spesa dell'acqua di uso agricolo, spesa che gravemente pesa sulle condizioni degli affittuari.

Con l'articolo 15 viene ripresa un'antica proposta, già contenuta nei passati progetti di riforma dei contratti agrari, relativa al divieto del subaffitto. La legge del 1945, pur prevedendo tale divieto, non tutela affatto la sorte giuridica del subaffittuario che il più delle volte è la vera vittima della speculazione intermediaria. Il subaffittuario, quasi sempre piccolo coltivatore diretto, non ha alcun titolo giuridico né per rimanere sulla terra né per pagare un canone equo. A questi incon-

venienti intende porre rimedio l'articolo 15 stabilendo la surroga del predetto all'affittuario nei rapporti con il locatore.

Con l'articolo 16 viene recepita una consolidata giurisprudenza che considera applicabili le norme sull'equo canone anche alle concessioni di terreni di proprietà di Enti pubblici oltre che degli enti privati.

Il capoverso dello stesso articolo autorizza la licitazione privata o la trattativa privata per le predette concessioni, allorquando richiedenti dei terreni siano lavoratori agricoli, e ciò allo scopo di favorire e promuovere la promozione degli stessi all'impresa agricola autonoma.

Onorevoli colleghi, la proposta di legge che abbiamo l'onore di presentarvi, è dettata dalle esigenze obiettive economiche e sociali che risultano evidenti dalle norme fin qui illustrate. Esigenze di giustizia sociale e di progresso economico della nostra agricoltura, fondata sul sistema della conduzione in affitto, rappresentano elementi che fanno ben sperare e confidare nel favorevole accoglimento da parte di quanti dicono di essere aperti ad equilibrate riforme sociali.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO I.

NORME IN MATERIA DI EQUO CANONE

ART. 1.

All'articolo 3 della legge 12 giugno 1962, n. 567, sono aggiunti i seguenti commi:

« La Commissione tecnica provinciale, nel determinare i livelli di equità, può prendere a base i dati tecnici ed economici del Catasto dei fondi rustici in sostituzione degli altri elementi previsti nel comma precedente.

La deliberazione della Commissione tecnica provinciale continua ad aver vigore, anche dopo la scadenza del biennio della sua applicazione, sino a quando non sia stata deliberata la tabella dei canoni di affitto per il biennio successivo.

I canoni di affitto devono essere determinati in danaro con o senza riferimento al prezzo dei prodotti agricoli ».

ART. 2.

Il pagamento dell'ammontare massimo, stabilito per ciascuna zona agraria nelle tabelle provinciali per l'equo canone dei fondi rustici, costituisce, ad ogni effetto, adempimento dell'obbligo del canone, anche se non viene proposta azione di perequazione a mente dell'articolo 7 della legge 12 giugno 1962, n. 567.

La prova del pagamento del canone, di cui al precedente comma, sostituisce, a tutti gli effetti, l'offerta reale di cui all'articolo 1209, comma primo, del codice civile.

Agli effetti dell'azione di ripetizione di indebito di cui all'articolo 8 della legge 12 giugno 1962, n. 567, si presume non dovuto anche il pagamento del canone per l'ammontare eccedente i livelli massimi d'equità stabiliti nelle tabelle provinciali di equo fitto relativamente alla zona agraria in cui è ubicato il fondo oggetto della controversia.

ART. 3.

L'esame dei limiti d'equità, richiamati nell'articolo 7 della legge 12 giugno 1962, n. 567, deve essere riferito, dalla Sezione specializzata agraria, per l'ammissione dell'azione di perequazione, alle caratteristiche concrete del fondo rustico oggetto dell'azione stessa ed in relazione a ciascuna zona agraria in cui si trova ubicato detto fondo.

ART. 4.

Nel caso in cui la tabella di equità dei canoni di cui all'articolo 3 della legge 12 giugno 1962, n. 567, sia deliberata oltre i termini previsti per l'azione di perequazione di cui all'articolo 7 della stessa legge, detta azione potrà essere proposta non oltre 60 giorni dalla fine dell'annata agraria in corso al momento in cui viene presa la deliberazione stessa.

ART. 5.

Resta in vigore l'articolo 11 della legge 18 agosto 1948, n. 1140.

ART. 6.

I canoni che alla fine dell'annata agraria in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge non risultino perequati, per sentenza passata in giudicato o per accordo scritto tra le parti, o che non siano stati ridotti per altro provvedimento legislativo, anche regionale, e che comunque eccedano i limiti massimi tabellari, sono ridotti, di diritto, nella misura del 20 per cento.

ART. 7.

Nel caso in cui le tabelle abbiano stabilito l'ammontare del canone, da considerarsi equo, in danaro, o con riferimento al prezzo dei prodotti agricoli, l'affittuario ha facoltà di convertire in danaro il canone pattuito in generi prodotti dal fondo.

A partire dall'annata agraria 1966-1967 e per le successive annate agrarie, nei contratti di affitto di fondo rustico, e nelle concessioni di terre incolte disposte ai sensi del decreto legislativo luogotenenziale 19 ottobre 1944, n. 279, e successive modifiche e integrazioni, nei quali il corrispettivo sia dovuto in prodotti, o in danaro con riferimento ai prezzi degli stessi, il prezzo da prendere a base, per la conversione in danaro, è quello stabilito dallo Stato come prezzo d'intervento per detti prodotti e per le rispettive annate agrarie.

Nulla è innovato circa la determinazione del prezzo di conversione, nel pagamento dei fitti, per gli altri prodotti per i quali non sia stabilito, dallo Stato, un prezzo di intervento.

TITOLO II.

NORME IN MATERIA DI GESTIONE,
INNOVAZIONI E MIGLIORAMENTI
NEL CONTRATTO DI AFFITTO AGRICOLO

ART. 8.

L'affittuario può prendere tutte le iniziative di organizzazione e di gestione che siano richieste dalla razionale coltivazione del fondo, dagli allevamenti di animali o dall'esercizio delle attività connesse di cui all'articolo 2135 del codice civile, sempreché siano rispettate la destinazione agricola del fondo stesso, le norme della buona tecnica e le direttive di programmazione economica stabilite dalle competenti autorità.

Sono nulle le clausole, contenute in contratti individuali o collettivi, o capitolati, che comunque limitino i poteri di iniziativa economica di cui al comma precedente.

Sono fatte salve le norme, contenute in contratti individuali, relative alla razionale utilizzazione di impianti fruttiferi o alla conservazione delle opere di sistemazione fondiaria e dei fabbricati rurali limitatamente alla ordinaria manutenzione.

Resta in vigore l'articolo 1620 del codice civile.

ART. 9.

Ciascuna delle parti può eseguire, anche se l'altra parte si opponga, innovazioni dell'ordinamento produttivo o miglioramenti del fondo, dell'azienda e dei fabbricati rurali quando l'Ispettorato provinciale dell'agricoltura abbia riconosciuto che le innovazioni o miglioramenti proposti sono di utilità per la produzione o per la permanenza delle famiglie coltivatrici.

Sono considerati miglioramenti, agli effetti della presente norma, anche le addizioni eseguite o che si intendano eseguire, per l'utilizzazione agricola del fondo, come la costruzione di case o fabbricati rurali, la costruzione di pozzi, gli impianti di irrigazione, le piantagioni e simili.

L'Ispettorato, nel suo certificato, fissa il termine entro cui devono essere eseguite le innovazioni o miglioramenti, ed, eventualmente, suggerisce modifiche tecniche.

Il certificato di cui al comma precedente è definitivo e non soggetto a ricorso di merito.

Nel caso in cui il proponente sia l'affittuario, questi è tenuto a notificare, con lettera raccomandata al locatore, la proposta di

innovazioni, o miglioramenti, approvata dall'Ispettorato, con l'invito a far conoscere, entro 15 giorni dal ricevimento, se egli stesso intenda eseguirli nel termine di cui al comma precedente. In caso di risposta negativa o di silenzio, l'affittuario può procedere alla esecuzione delle innovazioni, o miglioramenti, e possono essergli concessi direttamente i contributi e le altre agevolazioni statali o regionali di cui alle leggi in vigore, sempreché sussistano i requisiti previsti da queste e sia accertata, con qualsiasi mezzo, l'esistenza del rapporto di affitto.

Qualora il locatore, malgrado abbia dato risposta affermativa all'invito dell'affittuario per l'esecuzione delle innovazioni o miglioramenti, non esegua i lavori nel termine prescritto dall'Ispettorato agrario, l'affittuario può provvedervi direttamente, in tutto o in parte, anche con eventuali modifiche al progetto originario.

I mutui contratti dall'affittuario per l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, sono coperti dalla garanzia sussidiaria del Fondo interbancario a mente dell'articolo 56 della legge 27 ottobre 1966, n. 910, ed è ammesso l'accollo di essi da parte del locatore o di altro affittuario che subentrasse nella conduzione del fondo migliorato.

Nell'affitto a coltivatore diretto, l'affittuario che sia tale ai sensi dell'articolo 1 della legge 25 giugno 1949, n. 353, può apportare miglioramenti di durevole utilità per il fondo e per la produzione, senza essere autorizzato dal locatore o dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, purché li esegua prevalentemente con il lavoro proprio e della famiglia.

Qualora l'affittuario, che sia conduttore non coltivatore, abbia eseguito a esclusive sue spese opere di innovazione o miglioramenti che richiedono un congruo periodo di tempo perché sia consentito di godere l'incremento di reddito che ne deriva, nel caso di vendita non opera l'effetto risolutivo previsto dall'articolo 3 della legge 28 marzo 1957, n. 244, e il contratto di affitto, alla sua scadenza, è prorogato per la durata prevista e regolata dalla legge 22 luglio 1966, n. 606.

Qualora le opere di cui al comma precedente siano eseguite da un affittuario coltivatore diretto ed il contratto sia già assoggettato alla proroga legale, o venga prorogato successivamente alla entrata in vigore della presente legge, non si applicano le norme previste dal decreto legislativo 1° aprile 1947, n. 273, articolo 1, lettera a) e articolo 3, dalla legge 13 giugno 1961, n. 527, articolo unico, e dalla legge 28 marzo 1957, n. 244, articolo 3.

Nei casi previsti dai due commi precedenti, il contratto può essere ceduto dall'affittuario ad uno o più componenti della famiglia, anche senza il consenso del locatore, sempreché sia continuata dai cessionari la diretta conduzione o coltivazione del fondo.

In caso di vendita del fondo migliorato dall'affittuario il diritto di prelazione previsto dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, è esteso anche all'affittuario conduttore non coltivatore.

ART. 10.

Il locatore, che ha eseguito le innovazioni, o miglioramenti, può chiedere all'affittuario l'aumento del fitto in proporzione dell'incremento del reddito fondiario che ne è derivato, tenuto conto degli eventuali contributi dello Stato o di altri Enti pubblici, con decorrenza dalla fine dell'annata agraria in cui si è verificato l'incremento.

L'affittuario che ha eseguito le innovazioni o i miglioramenti ai sensi del precedente articolo ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento di valore conseguito dal fondo e sussistente alla fine dell'affitto.

In sostituzione dell'indennità prevista nel comma precedente, l'affittuario può scegliere il rimborso della spesa effettivamente sostenuta, mediante trattenuta, detratti gli eventuali contributi pubblici, di quote annuali di essa nel pagamento del fitto annuo e per il numero di anni dell'ulteriore durata del rapporto.

Se non interviene accordo tra le parti, nei casi previsti nei primi due commi della presente norma, è ammesso ricorso alla Sezione specializzata agraria presso il tribunale competente per territorio, non oltre un anno dalla cessazione del contratto di affitto. Questa stabilisce l'aumento del fitto a favore del locatore, o l'indennizzo per le innovazioni o miglioramenti, a favore dell'affittuario, entro i limiti delle tabelle di equità di cui all'articolo 3 della legge 12 giugno 1962, n. 567, e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui il locatore debba corrispondere l'indennizzo all'affittuario, il giudice, con riguardo alle condizioni economiche del locatore, può disporre il pagamento rateale dell'indennità, anche mediante trattenuta sul canone annuo, ordinando, comunque, la prestazione di idonee garanzie. Salvo diverso accordo tra le parti, il pagamento non può essere frazionato per un tempo eccedente i

sei anni, o tre anni, qualora l'affittuario sia coltivatore diretto.

Se in giudizio è stata fornita qualche prova della sussistenza in genere dei miglioramenti, all'affittuario compete la ritenzione del fondo fino a quando non è soddisfatto il suo credito.

Sono abrogati gli articoli 1632, 1633 e 1651 del codice civile.

ART. 11.

Nel caso in cui la casa rurale, adibita all'abitazione dell'affittuario e della sua famiglia, non presenti le condizioni di abitabilità sancite dalle norme relative all'igiene e sanità, o abbisogni urgentemente di riparazioni o completamenti, l'affittuario, con lettera raccomandata, invita il locatore a provvedere alle opere necessarie per le predette condizioni di abitabilità, riparazioni o completamenti, con priorità alla fornitura di energia elettrica e di acqua potabile, fissando un termine per la esecuzione.

Qualora il locatore non provveda, l'affittuario può eseguire direttamente le opere stesse, trattenendo l'importo delle spese relative nel pagamento del fitto, detratti gli eventuali contributi pubblici.

Rimane salva per l'affittuario la facoltà di chiedere, presso le competenti autorità, l'applicazione dell'articolo 223 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, contenente il testo unico delle leggi sanitarie.

La presente norma si applica anche alle riparazioni urgenti dei fabbricati rurali.

TITOLO III.

NORME FINALI

ART. 12.

L'articolo 2 della legge 22 luglio 1966, n. 606, si applica anche al contratto di affitto a coltivatore diretto di cui all'articolo 1 della legge 25 giugno 1949, n. 353.

ART. 13.

Agli effetti dell'articolo 13, comma terzo della legge 15 settembre 1964, n. 756, nel caso in cui il contratto sia di affitto di fondo rustico misto a colonia parziaria o mezzadria, si presume prevalente il contratto di affitto e si applicano le relative norme di legge o di contratti individuali o collettivi.

ART. 14.

L'affittuario di terreni ricadenti in comprensorio consortile il quale per obbligo derivante da contratto, sia tenuto a pagare contributi consortili di esercizio per opere pubbliche di bonifica e di irrigazione, nonché per opere comuni di miglioramento fondiario è iscritto a sua richiesta solidalmente con il proprietario nei catasti consortili e nei ruoli di contribuenza e acquista diritto all'elettorato attivo e passivo nelle elezioni degli organi dei consorzi di bonifica, di bonifica montana e di miglioramento fondiario.

La solidarietà di cui al comma precedente è limitata alla somma dovuta per contratto dall'affittuario per le predette spese di esercizio.

ART. 15.

Sono vietati il subaffitto, la cessione del contratto di affitto ed in genere ogni forma di subconcessione dei fondi rustici.

È ammessa la subconcessione di terreni ai soci da parte delle cooperative che si propongano, nell'oggetto sociale, la conduzione e coltivazione dei terreni affittati.

Nel caso di contratti stipulati in contravvenzione al disposto del primo comma, il subaffittuario o il sub-concessionario, il quale sia coltivatore diretto, ha facoltà di surrogarsi all'affittuario o al subconcedente, nei suoi diritti e obblighi verso il proprietario del fondo.

ART. 16.

Le norme della legge 12 giugno 1962, n. 567, e della presente legge si applicano anche ai terreni che comunque vengano concessi per la utilizzazione agricola dallo Stato, dalle province, dai comuni e da altri enti, pure se la concessione ha luogo mediante asta pubblica.

Lo Stato, le province, i comuni e gli altri enti, per la concessione o per affitto dei terreni di loro proprietà, sono autorizzati ad adottare la licitazione privata o la trattativa privata qualora i richiedenti siano lavoratori manuali della terra, singoli o associati.

ART. 17.

Le disposizioni della presente legge e di ogni altra legge, nazionale o regionale, che regoli i canoni nell'affitto di fondo rustico, sono inderogabili.

Alle rinunzie e transazioni riguardanti i diritti dell'affittuario coltivatore diretto si applica l'articolo 2113 del codice civile.

Sono nulle le clausole con le quali sono compromesse in arbitri le controversie relative alla applicazione delle norme dichiarate inderogabili nel presente articolo.

Si conservano in vigore le norme più favorevoli agli affittuari, che siano contenute in patti individuali o collettivi.

ART. 18.

Agli effetti della presente legge è coltivatore diretto l'affittuario che sia tale ai sensi dell'articolo 1 della legge 25 giugno 1949, n. 353.