

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 2404

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BIGNARDI, CASSANDRO, BADINI CONFALONIERI,
FERIOLI, GIOMO, COTTONE, BASLINI, ALESI**

Presentata il 3 aprile 1970

Norme in materia d'affitto di fondi rustici

ONOREVOLI COLLEGHI! — Scopo della presente proposta di legge, che si affianca agli altri progetti di legge presentati in materia di affitto dei fondi rustici da altre parti politiche e che da essi si diversifica per originalità di concezione, è quello di una valorizzazione del contratto di affitto in agricoltura, in accordo con gli indirizzi raccomandati nel più recente documento di politica agraria europea, e cioè nel programma « Agricoltura 80 », meglio conosciuto come Piano Mansholt, ed in accordo, altresì, con le intuizioni e le convinzioni dei migliori economisti agrari di oggi e del passato. A tal proposito, vogliamo rammentare che il maggior economista e storico agrario del secolo scorso, e cioè Carlo Cattaneo, assegnava all'affitto rustico valori non meno economici che sociali e considerava il contratto d'affitto uno dei motivi del progresso — e del primato in Europa — dell'agricoltura lombarda del suo tempo, e il ceto medio dei fittabili come la classe che — concorrendo con i proprietari a promuovere miglioramenti terrieri — assicurava il miglior andamento delle colture e la occupazione di « un popolo di giornalieri ». Per Cattaneo era essenziale questo concorso, questa equilibrata convivenza di capitale e di impresa, onde scaturiva, mediante l'equo reddito della terra, l'invito al rispar-

mio accumulatore e, mediante i profitti dei fittabili, l'incentivo alle migliori combinazioni aziendali e alla intensificazione colturale.

Nel piano Mansholt l'affitto è riguardato come una forma contrattuale da incoraggiare soprattutto perché mediante esso viene facilitata la creazione di unità aziendali di ampiezza economicamente valida, cioè di quegli *ateliers* che il piano stesso propone e che costituiscono, senza dubbio, la *conditio sine qua non* affinché l'agricoltura possa divenire « una industria come tutte le altre ». Uno dei pregi indubbi del piano Mansholt è la concezione volontaristica delle trasformazioni strutturali che si propongono ed il rispetto, nel passaggio da un modello antiquato ad un nuovo modello di agricoltura, ai canoni fondamentali della economia libera. Così che in contropartita ad una proposta lunga durata dei contratti di affitto dovrebbe essere « garantita al locatore un'adeguata remunerazione, tenuto conto dei rendimenti del capitale sui mercati finanziari, ma anche della sicurezza degli investimenti fondiari. Tale remunerazione potrebbe assumere la forma o di sovvenzione annua diretta o di sgravi fiscali di effetto equivalente ». Mentre la lunga durata del contratto d'affitto corrisponde alla necessità di dare all'impresa un respiro sufficientemente ampio affinché lo

affittuario vi possa tranquillamente profondere energie e capitali con la sicurezza di poterne ricavare i frutti sperati, le condizioni di particolare vantaggio previste per chi cede in affitto fondi rustici sono intese ad invogliare il risparmio nel capitale fondiario. Così che, a beneficio dell'impresa agricola, possano concorrere i sacrifici ed i capitali del proprietario e dell'affittuario nonché — in maniera prevalente — l'iniziativa imprenditoriale di quest'ultimo, fornendo ad entrambe le parti un'equa remunerazione dei loro apporti.

Per ciò che riguarda la realtà italiana, il problema dell'equo canone è effettivamente sorto, sotto l'aspetto economico, in seguito a squilibri verificatisi, in alcuni casi, per una supervalutazione del « servizio fondiario ». La richiesta eccessiva di terreno da affittare, cioè, aveva determinato, in certi casi, una lievitazione della misura dei canoni sproporzionata alla redditività dei terreni e tale da costringere l'affittuario a comprimere oltre misura le necessarie spese di gestione. Sotto l'aspetto politico il problema è sorto in seguito alle tristissime condizioni della nostra economia negli anni seguiti immediatamente alla fine della guerra e alla conseguente fame di terra di quel periodo.

Senza riandare qui alla lunga sequenza di disposizioni legislative in materia di equo canone d'affitto per fondi rustici, da quelle di contingenza post-bellica in poi, diremo che, in occasione della discussione della legge fondamentale 12 giugno 1962, n. 567 — Norme in materia d'affitto di fondi rustici — si pose il problema, da parte liberale, se la soluzione adottata con tale provvedimento fosse tuttora in accordo con la situazione dell'agricoltura italiana che si veniva caratterizzando per una crescente carenza di conduttori e di coltivatori diretti. Comunque si sostenne che un problema — che non si negava — come quello del giusto canone, avrebbe potuto, forse, essere risolto più opportunamente lasciandone la discussione alla trattativa sindacale tra le parti interessate.

Si preferì, invece, un sistema di determinazione autoritativo-amministrativa dei canoni d'affitto da ritenere equi e si stabilì di ritenere equo il canone contenuto entro una misura minima ed una misura massima indicata ogni due anni da speciali Commissioni provinciali.

Il sistema aveva il difetto che tali misure costituivano, per così dire, delle medie di equità, per cui il pericolo che il canone non risultasse equo per le parti interessate esisteva sia nel caso che la misura massima ri-

sultasse troppo bassa sia che quella minima risultasse troppo alta. In tali casi gli interessati non avrebbero potuto correggere nei loro singoli contratti le distorsioni dovute al sistema di cui sopra.

A tale difetto si aggiungeva quello secondo cui i criteri che le Commissioni dovevano riguardare per la determinazione dei minimi e dei massimi si prestavano nel loro insieme ad una discrezionalità forse eccessiva. Non contenendo nessun riferimento a dati certi, essi dettero luogo in determinati casi a sperequazioni manifeste tra provincia e provincia.

Ora, in una dinamica più moderna del contratto di affitto, la equità del canone diviene solo uno degli scopi di una nuova regolamentazione degli affitti rustici, dovendosi aggiungere ad essa lo scopo di potenziare, come tale, l'azienda agricola affittata (con il riconoscimento all'affittuario di poter effettuare, con maggiore libertà, miglioramenti utili e razionali e dando quindi ad esso la certezza di un periodo contrattuale sufficientemente lungo per poter ragionevolmente fruire dei risultati delle sue iniziative). Occorre, in breve, da un lato invogliare il proprietario che non sia in grado o non desideri assumersi l'onere di dirigere l'impresa ad affittare il suo terreno, dall'altro invogliare l'affittuario ad assumersi i rischi e ad impiegare i capitali necessari ad una moderna conduzione dell'impresa. Ove entrambe le surricordate condizioni non sussistano, assisteremmo non alla vivificazione ma alla morte del contratto d'affitto dei fondi rustici.

La proposta di legge che sottoponiamo al vostro giudizio è in accordo con le linee sopra indicate.

Il titolo primo riguarda le norme per lo stabilimento dell'equo canone. A tal proposito sottolineiamo, innanzi tutto, che le Commissioni provinciali e centrale sono costituite, nella loro quasi totalità, da rappresentanti dei proprietari e da rappresentanti degli affittuari scelti in rose di nomi proposti dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative. Fedeli al principio che la soluzione migliore sarebbe quella di lasciar stabilire l'equo canone dai contratti collettivi delle contrapposte organizzazioni sindacali, ma consci che l'inattuazione dell'articolo 39 della Costituzione renderebbe, ora come ora, incostituzionale l'applicazione *erga omnes* dei suddetti contratti collettivi e che, d'altro canto, limitare l'efficacia delle norme di legge sull'equo canone ai soli appartenenti ai sindacati creerebbe situazioni di disuguaglianza di trattamento tra cittadino e cittadino parimenti ille-

gittime dal punto di vista costituzionale, abbiamo previsto Commissioni che, pur rimanendo di natura amministrativa, possano rispecchiare nella sostanza le tesi delle contrapposte organizzazioni sindacali per la determinazione dell'equo canone, anche se sulla base dei criteri prefissati.

Quanto all'« equo canone » abbiamo creduto opportuno, per quanto sopra detto, abbandonare il sistema della fissazione da parte della Commissione provinciale per l'equo canone d'affitto di limiti massimi e minimi, per addivenire alla indicazione di una misura fissa di equo canone-base, stabilendo che i contratti individuali si possono discostare — sia in aumento che in diminuzione — entro la percentuale del 10 per cento da detto canone-base. In tal modo i contratti individuali resteranno ancorati ad una base fissa, pur lasciandosi agli accordi tra le parti la libertà di discostarsi entro il 10 per cento dalla detta base-fissa. In altre parole, la determinazione dell'equità media è lasciata alla Commissione, mentre ai diritti interessati è lasciata la determinazione dell'equità del caso concreto, entro i limiti su riferiti, nella fondata presupposizione che la differenza tra la equità media e l'equità del caso concreto non possa superare il limite del 10 per cento di cui sopra.

Quanto ai criteri per la fissazione del canone-base abbiamo elencato tra gli altri, di cui già alla legislazione precedente, anche la misura dei redditi dominicali. Questi dati, se adoperati in maniera non esclusiva, possono, infatti, risultare utili per la determinazione del canone equo-base e rappresentare un elemento positivo ad evitare sostanziali sperequazioni tra varie province. Se adoperati, invece, come unico criterio applicabile sono tali, a nostro parere, da rendere — per quel che rappresentano, e cioè una semplice produttività media e per di più riferita a molti anni addietro — il canone determinato esclusivamente sulla loro base sicuramente non equo. Quanto agli altri punti trattati nel titolo primo ci sembra che essi appaiono sufficientemente chiari, senza bisogno di spiegazioni particolareggiate. Elenchiamo, tuttavia, le disposizioni seguenti come quelle di maggiore interesse:

a) in caso di ritardo nella determinazione delle tabelle per l'equo canone l'obbligo del pagamento del canone s'intende assolto — salvo futuro eventuale conguaglio — con la corresponsione del canone-base o del canone contrattuale (articolo 5);

b) qualora l'applicazione delle regole normali conducesse ad una sperequazione evi-

dente e grave del canone rispetto alla consistenza tecnico-produttiva del fondo, vi è la possibilità di adire il tribunale per far fissare un nuovo e più equo canone (articolo 7);

c) le sopravvenute avversità atmosferiche nonché gli indennizzi pubblici corrisposti a seguito di esse vengono tenuti nel debito conto ai fini del canone (articolo 8).

Il titolo secondo del progetto di legge riguarda i miglioramenti sul fondo affittato.

Il sistema prevede la più ampia possibilità di apportare miglioramenti utili sia da parte del proprietario che da quella dell'affittuario. Tale possibilità può derivare o dall'accordo delle due parti o, in caso di disaccordo, dalla decisione dell'Ispettorato provinciale sull'utilità di miglioramenti e la congruità della spesa. In questi due casi di miglioramenti autorizzati (o dall'altra parte o dallo Ispettorato) il proprietario che apporti i miglioramenti potrà aumentare il fitto in corso della misura pari all'interesse annuo della spesa concordata o di quella ritenuta congrua dall'Ispettorato; l'affittuario avrà diritto, alla fine del rapporto, alla restituzione della somma impiegata nei miglioramenti decurtata dei presunti maggiori vantaggi economici di cui esso avrà beneficiato per la possibilità concessagli di apportare miglioramenti sul fondo altrui.

Ma v'è di più: l'affittuario avrà la possibilità di apportare tutti i miglioramenti che vuole anche in assenza delle autorizzazioni di cui sopra e di poter pretendere alla fine del rapporto un'indennità che tenga conto dell'incremento diretto di valore che i miglioramenti abbiano fatto acquistare al fondo. Mentre nel caso di miglioramenti autorizzati il diritto alla restituzione della somma spesa è automatico, nel caso di miglioramenti non autorizzati l'affittuario corre il rischio che venga considerato, ai fini della restituzione, un incremento di valore inferiore a quello della somma effettivamente impiegata.

Il titolo terzo riguarda soprattutto il diritto di prelazione dell'affittuario in caso di vendita del fondo e la durata del contratto.

Quanto alla prelazione, viene esteso in sostanza anche all'affittuario non coltivatore diretto (articolo 12) il diritto di prelazione già stabilito dalla legge 26 maggio 1965, n. 590, a favore dell'affittuario diretto-coltivatore.

L'articolo 13 stabilisce in nove anni la durata minima del contratto di locazione, rinnovabili per altri nove (18 in tutto) a meno che il locatore non intenda condurre direttamente il fondo. Inoltre qualora il proprietario si rifiuti di corrispondere l'indennità dovuta per

i miglioramenti apportati, l'affittuario avrà diritto alla prosecuzione del contratto fino all'ammortamento delle suddette indennità secondo un piano d'ammortamento stabilito o d'accordo tra le parti o fissato dal tribunale.

L'articolo 14 vieta il subaffitto e la subconcessione. L'articolo 15 prescrive che le transazioni e le rinunce che hanno per oggetto i diritti dell'affittuario sono valide, solo se concluse avanti al giudice o con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali. L'articolo 16 riguarda il giudice competente delle controversie in materia d'affitto dei fondi rustici. L'articolo 17 riguarda, tra l'altro, la prevalenza della legge urbanistica in caso di conflitto con il presente provvedimento. L'articolo 18,

infine, risolve il blocco legale dei contratti d'affitto, in modo tale che in materia di prosecuzione dei vecchi contratti già scaduti, sia restituita al proprietario la sua piena libertà e venga posto fine ad una situazione di diritto che la stessa Corte costituzionale ha ritenuto legittima solamente sotto il profilo della transitorietà.

Siamo certi che l'equilibrio delle soluzioni proposte, intese ad incoraggiare veramente la diffusione del contratto d'affitto (e non la sua mortificazione) in una visione non classista, ma estremamente progredita della conduzione della terra, farà riguardare da voi, onorevoli Colleghi, le soluzioni medesime con l'interesse ed il favore che meritano.

PROPOSTA DI LEGGE

TITOLO I

NORME IN MATERIA DI EQUO CANONE

ART. 1.

I commi primo e secondo dell'articolo 1 della legge 12 giugno 1962, n. 567, sono sostituiti dal seguente comma:

« Nell'affitto di fondo rustico i canoni devono essere determinati in denaro con o senza riferimento al prezzo dei prodotti agricoli ».

ART. 2.

L'articolo 2 della legge 12 giugno 1962, n. 567, è sostituito dal seguente:

« La Commissione tecnica provinciale, di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente è composta:

dal capo dell'Ispettorato agrario provinciale o da un suo rappresentante che la presiede;

da un rappresentante dei proprietari che affittano ad imprenditori non coltivatori;

da due rappresentanti dei proprietari che affittano ad imprenditori coltivatori diretti;

da un rappresentante degli affittuari conduttori;

da due rappresentanti degli affittuari coltivatori diretti;

da due esperti in materia agraria.

La Commissione è nominata dal prefetto.

I rappresentanti dei proprietari e quelli degli affittuari vengono scelti ciascuno in una rosa di tre nomi proposta dalle rispettive organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

Parimenti gli esperti in materia agraria vengono scelti ciascuno in rose di tre nomi proposte, rispettivamente, una delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative dei proprietari di fondi rustici affittati ed una delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative degli affittuari.

Le deliberazioni sono valide quando siano adottate con l'intervento della metà più uno dei componenti ed a maggioranza assoluta dei presenti ».

ART. 3.

L'articolo 3 della legge 12 giugno 1962, n. 567, è sostituito dal seguente:

« Per ciascuna provincia la commissione determina ogni due anni almeno nove mesi prima dell'inizio dell'annata agraria e per il biennio successivo le tabelle dei canoni-base di equo affitto dei fondi rustici per zone agrarie omogenee, per qualità e classi di terreni e per tipi aziendali, tenuto conto dei redditi dominicali determinati a norma del regio decreto-legge 4 aprile 1939, n. 589, convertito nella legge 29 giugno 1939, n. 976, e successive modificazioni, dello stato di produttività dei fondi, dell'esistenza e delle condizioni dei fabbricati rurali, delle attrezzature aziendali, degli apporti dell'affittuario, degli oneri gravanti sull'impresa e sulla proprietà fondiaria, della distanza dell'azienda dal centro comunale più prossimo, della necessità di assicurare una buona conduzione dei fondi ed un'equa remunerazione per il lavoro dell'affittuario e della sua famiglia.

Sono considerati equi i canoni dei contratti individuali stabiliti applicando le tabelle dei canoni-base di cui al comma precedente nonché quelli che ne prevedano diminuzioni o maggiorazioni percentuali contenute nel limite massimo del 10 per cento ».

ART. 4.

L'articolo 5 della legge 12 giugno 1962, n. 567, è sostituito dal seguente:

« È istituita in Roma presso il Ministero dell'agricoltura e delle foreste una commissione tecnica centrale per l'equo canone nell'affitto dei fondi rustici, composta:

dal Ministro dell'agricoltura e delle foreste o da un suo delegato che la presiede;

da tre rappresentanti dei proprietari;

da due rappresentanti degli affittuari conduttori;

da due rappresentanti degli affittuari coltivalori diretti;

da due esperti in materia agraria;

dal direttore generale del catasto e dei servizi tecnici erariali;

dal direttore generale delle imposte dirette.

La commissione è nominata dal Ministro dell'agricoltura.

I rappresentanti dei proprietari e quelli degli affittuari vengono scelti ciascuno in una rosa di tre nomi proposta dalle rispettive organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

Parimenti gli esperti in materia agraria vengono scelti ciascuno in rose di tre nomi proposte, rispettivamente, una delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative dei proprietari di fondi rustici affittati ed una dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative degli affittuari.

Le deliberazioni sono valide quando siano adottate con l'intervento della metà più uno dei componenti ed a maggioranza assoluta.

La Commissione è competente:

a) a stabilire per ciascun biennio i criteri direttivi per la determinazione dell'equo canone-base di cui al primo comma dell'articolo 3, ivi compresi quelli per l'adeguamento dello stesso alle eventuali variazioni del potere d'acquisto della moneta;

b) ad indicare alle commissioni tecniche provinciali, in caso di mancanza di tariffe di redditi dominicali corrispondenti a particolari qualità di colture, le colture comparabili;

c) a sostituirsi alle Commissioni tecniche provinciali qualora esse non assolvano nei termini prescritti ai compiti loro affidati dall'articolo 3, sentite le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative delle categorie interessate esistenti nella provincia;

d) a riesaminare e modificare le deliberazioni delle commissioni tecniche provinciali qualora queste non si siano attenute ai criteri direttivi di cui al presente comma.

Nel termine di tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge il Ministro dell'agricoltura emanerà il regolamento per il funzionamento della Commissione centrale ».

ART. 5.

Nel caso di ritardo nella determinazione delle tabelle dei canoni-base di cui all'articolo 3 da parte delle Commissioni tecniche per l'equo canone, l'obbligo del pagamento del canone si considera assolto, a scelta dell'affittuario, o con il pagamento del canone contrattuale o con il pagamento del canone-base secondo le tabelle già in vigore salvo conguaglio da effettuarsi entro sei mesi dalla determinazione delle nuove tabelle.

ART. 6.

L'articolo 7 della legge 12 giugno 1962, n. 567, è sostituito dal seguente:

« Qualora il canone convenuto non sia contenuto sia all'inizio che durante il corso del contratto entro i limiti massimi e minimi risultanti dall'applicazione della presente legge, ciascuna delle parti può adire, durante il biennio di applicazione delle tabelle, la sezione specializzata agraria presso il tribunale la quale determinerà il nuovo canone entro i limiti suddetti tenendo conto delle caratteristiche concrete del fondo ».

ART. 7.

È in facoltà delle parti di adire la sezione specializzata agraria del tribunale per l'equo canone dei fondi rustici per chiedere la determinazione di un nuovo canone quando il canone corrisposto nei limiti risultanti dagli articoli precedenti risulti gravemente sperequato rispetto alla consistenza tecnico-produttiva dell'azienda.

Nella determinazione dell'equo canone di cui al comma precedente la sezione specializzata deve prendere a base tutti quei dati e quegli elementi proposti dalle parti circa i fabbricati rurali, le attrezzature aziendali, gli oneri a carico dei proprietari locatori, gli apporti dell'affittuario, gli eventuali miglioramenti eseguiti dalle parti.

ART. 8.

Qualora il fondo oggetto del contratto di affitto sia stato colpito da avversità atmosferiche che abbiano gravemente danneggiato le coltivazioni provocando perimento o mancata percezione di frutti in misura non inferiore al 30 per cento, l'affittuario ha diritto ad una riduzione proporzionale del canone d'affitto.

Nei casi di zone delimitate ai sensi dell'articolo 9 della legge 21 luglio 1960, n. 739, e successive modificazioni ed integrazioni, la percentuale di riduzione dei canoni d'affitto nelle zone medesime ed il periodo durante il quale le riduzioni dovranno applicarsi saranno stabiliti, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto ministeriale di delimitazione delle zone sulla *Gazzetta Ufficiale*, dalle commissioni tecniche provinciali.

Qualora, in seguito ai danni subiti per avversità atmosferiche siano corrisposti all'affittuario indennizzi e contributi pubblici in conto capitale, il concedente ha diritto ad una diminuzione delle riduzioni di cui al comma precedenti proporzionale all'entità dei medesimi indennizzi e contributi.

TITOLO II

NORME IN MATERIA DI MIGLIORAMENTI

ART. 9.

(Iniziativa di ciascuna delle parti nell'esecuzione dei miglioramenti)

Su iniziativa di ciascuna delle parti contraenti potranno essere apportati al fondo affittato quei miglioramenti che — senza alterare l'ordinamento produttivo del fondo — siano utili per il fondo stesso e per la produzione.

Nel caso in cui la parti non siano d'accordo nel giudicare utile la proposta di miglioramento, la parte interessata potrà presentare istanza per la relativa autorizzazione all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, competente per territorio, previa comunicazione per iscritto all'altra parte.

Nell'istanza di cui al comma precedente dovranno essere descritte le opere da eseguire, i tempi di esecuzione, la spesa prevista, l'eventuale mutuo da contrarre e la relativa durata di ammortamento.

L'Ispettorato provinciale dell'agricoltura — dopo aver sentito le parti interessate — provvederà sull'istanza entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa, esprimendo il suo giudizio sull'utilità dell'iniziativa e sulla congruità della spesa; nell'esprimere tale giudizio l'Ispettorato dovrà tener conto, oltre che dello stato del fondo affittato, anche dell'utilità dell'iniziativa stessa ai fini dell'evoluzione dell'economia agricola provinciale, da inquadrare nelle direttive della programmazione nazionale ed europea.

Contro la decisione dell'Ispettorato provinciale, la parte interessata potrà proporre reclamo, che ha effetto sospensivo, entro 30 giorni dalla comunicazione della decisione stessa, all'Ispettorato compartimentale della agricoltura, il quale provvederà tenendo conto dei criteri di cui al comma precedente, entro 30 giorni, dopo aver sentito le parti interessate. Il provvedimento dell'Ispettorato compartimentale è definitivo

ART. 10.

(Corrispettivo per i miglioramenti)

Il proprietario che abbia provveduto alla esecuzione dei miglioramenti sul fondo affittato ha diritto, per l'ulteriore durata del contratto, all'aumento del fitto in corso nella misura pari all'interesse annuo della spesa concordata o di quella riconosciuta congrua dall'Ispettorato provinciale, ovvero da quello compartimentale dell'agricoltura.

L'aumento del canone non può eccedere comunque la misura della metà di quello in corso.

L'affittuario che abbia provveduto alla esecuzione dei miglioramenti nel fondo affittato ha diritto di ricevere, alla scadenza del contratto, una indennità pari alla spesa concordata o a quella riconosciuta congrua dallo ispettorato competente, decurtata di tanti quindicesimi quanti sono stati gli anni di affitto decorsi dopo l'esecuzione dei miglioramenti stessi.

ART. 11.

(Miglioramenti non autorizzati)

Se l'affittuario, senza esserne comunque autorizzato, abbia eseguito apprezzabili miglioramenti di durevole utilità per il fondo e per la produzione, l'affittuario stesso ha diritto, alla scadenza del contratto, ad una indennità che tenga conto dell'incremento di valore che i suddetti miglioramenti hanno apportato al fondo, sempre che detto incremento di valore sussista a tale data e sia conseguenza diretta dei miglioramenti apportati.

In caso di disaccordo tra le parti, l'indennità di cui sopra sarà determinata — su ricorso della parte interessata — dalla Sezione specializzata agraria del competente tribunale.

TITOLO III

PRELAZIONE E DURATA

ART. 12.

In caso di trasferimento a titolo oneroso o di concessione in enfiteusi di fondi concessi in affitto, il conduttore non coltivatore diretto ha diritto di prelazione a parità di condizioni, purché il rapporto contrattuale abbia avuto inizio almeno quattro anni prima.

La prelazione non è consentita nei casi di permuta, vendita forzata, vendita a parenti entro il quarto grado, liquidazione coatta, fallimento, espropriazione per pubblica utilità e quando i terreni in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, siano destinati ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

Il proprietario deve notificare al coltivatore la proposta di alienazione indicandone il prezzo; l'affittuario deve esercitare il suo diritto entro il termine di trenta giorni.

Qualora il proprietario non provveda a tale notificazione o il prezzo indicato sia superiore a quello risultante dal contratto di compravendita l'avente titolo al diritto di prelazione può, entro un anno dalla trascrizione del contratto di compravendita, riscattare il fondo dell'acquirente e da ogni altro successivo avente causa.

Ove il diritto di prelazione sia stato esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato entro il termine di tre mesi, decorrenti dal trentesimo giorno della avvenuta notifica da parte del proprietario, salvo che non sia diversamente pattuito tra le parti.

In tutti i casi nei quali il pagamento del prezzo è differito, il trasferimento della proprietà è sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento stesso entro il termine stabilito.

Nei riguardi degli affittuari coltivatori diretti restano in vigore tutte le norme relative al diritto di prelazione di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590.

ART. 13.

I contratti di affitto di fondi rustici hanno una durata non inferiore a nove anni e si rinnovano di diritto per un eguale periodo, a meno che il locatore non intenda condurre direttamente il fondo affittato; in tal caso il locatore deve darne comunicazione per iscritto all'altra parte almeno un anno prima della scadenza del novennio.

Qualora, alla scadenza del contratto, il proprietario si rifiuti di corrispondere l'indennità di cui al primo comma dell'articolo 11 l'affittuario ha diritto alla prosecuzione del contratto oltre i periodi previsti nel comma precedente fino all'ammortamento della suddetta indennità. In caso di disaccordo sul piano di ammortamento questo sarà fissato dalla Sezione specializzata agraria del tribunale in seguito a ricorso dell'affittuario.

ART. 14.

Sono vietati il subaffitto e la subconcessione del contratto di affitto di fondi rustici.

ART. 15.

Le rinunce e le transazioni che hanno per oggetto i diritti dell'affittuario, derivanti dalla presente legge, sono valide sole se concluse fra le parti avanti al giudice o con l'assistenza delle rispettive associazioni sindacali.

ART. 16.

Tutte le controversie relative all'attuazione della presente legge sono di esclusiva competenza della sezione specializzata del tribunale per l'equo canone dei fondi rustici.

ART. 17.

Al contratto di affitto di fondi rustici non si applicano le norme del codice civile e di altre leggi in materia che siano in contrasto con le disposizioni della presente legge.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge quei fondi posti nelle vicinanze o nelle adiacenze di territori urbani e che siano inclusi nei piani regolatori ancorché non approvati. Prevale in tali casi la legge urbanistica.

ART. 18.

Con la fine dell'anno agrario successivo all'entrata in vigore della presente legge i contratti di affitto già prorogati ai sensi dell'articolo 14 della legge 15 settembre 1964, n. 756, sono risolti di diritto, salvo patto contrario.