

# II - LOCAZIONE

## Legislazione

LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 209

NORME SUI CONTRATTI AGRARI

TITOLO I - DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E MODIFICATIVE DELL'AFFITTO DEI FONDI RUSTICI

### CAPO I - DURATA DEI CONTRATTI DI AFFITTO A COLTIVATORE DIRETTO

Art. 1. - (Affitto a coltivatore diretto) - La durata dei contratti di affitto a coltivatore diretto, compresi quelli in vigore in regime di proroga, è regolata dalle norme della presente legge.

1. I contratti di affitto a coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di cinque anni, salvo quanto previsto dalla presente legge.

Art. 2. - (Durata dei contratti in corso) - Per i contratti in corso alle date di entrata in vigore della presente legge, previsti in regime di proroga, il contratto ha durata:

- a) dieci anni se il rapporto ha avuto inizio prima dell'annata agraria 1939-1940, o nel corso della medesima;
- b) undici anni se il rapporto ha avuto inizio nelle annate agrarie comprese fra quelle 1940-1941 e 1944-1945;
- c) tredici anni se il rapporto ha avuto inizio nelle annate agrarie comprese fra quelle 1945-1946 e 1949-1950;
- d) quattordici anni se il rapporto ha avuto inizio nelle annate agrarie comprese fra quelle 1950-1951 e 1959-1960;
- e) quindici anni se il rapporto ha avuto inizio successivamente all'annata agraria 1959-1960.

La durata prevista dal comma precedente decade dalla entrata in vigore della presente legge.

Art. 3. - (Affitto parcellare) - Al fine di soddisfare le particolari esigenze delle imprese agricole, le regioni, in attuazione di quanto stabilito dall'articolo 11 della legge n. 1102, le regioni sono delegate a determinare, sentito il parere delle comunità montane, in base alla natura del terreno, alla sua estensione, al livello altimetrico ed alle destinazioni o vocazioni colturali, le zone ricomprese in tali territori, quali delimitati ai sensi della predetta legge 3 dicembre 1971, n. 1102, nelle quali la durata minima del contratto di affitto a coltivatore diretto, stipulato dopo l'entrata in vigore della presente legge e riguardante terreni oggetto del contratto, può essere, nei limiti di cui all'articolo 1 della presente legge, neppure unitamente ad altri fondi condotti dall'affittuario, una unità produttiva idonea ai sensi dell'articolo 31 della presente legge.

Art. 4. - (Rinnovazione tacita) - In mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di affitto a coltivatore diretto, rinnovato per il periodo successivo a quello in corso, si rinnova automaticamente, salvo il subentro di un altro affittuario, e così di seguito.

La disdetta deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 5. - (Recesso dal contratto di affitto e casi di risoluzione) - L'affittuario col-

locatore il detto può sempre recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

La risoluzione del contratto di affitto a coltivatore diretto può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, particolarmente in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo, alla consegna delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione.

Prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, il locatore è tenuto a contestare all'altra parte, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'inadempimento e ad illustrare le proprie motivazioni. Ove il conduttore non l'inadempimento entro tre mesi dal ricevimento di tale comunicazione, non si dà luogo alla risoluzione del contratto.

La morosità del conduttore costituisce grave inadempimento ai fini della pronunzia di risoluzione del contratto ai sensi del secondo comma del presente articolo quando si concreti nel mancato pagamento del canone per almeno una annualità. E' in ogni caso applicabile il terzo comma dell'articolo 2 della legge 9 agosto 1973, n. 508.

Art. 6. - (Delegazione di coltivatore diretto) - Ai fini della presente legge sono affittuari coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio e della propria famiglia, sempreché tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo, tenuto conto, agli effetti del computo delle giornate lavorative, della coltivazione del fondo stesso, della manutenzione delle macchine agricole.

Il lavoro della donna è considerato equivalente a quello dell'uomo.

Art. 7. - (Equiparazione di coltivatori diretti) - Sono equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, anche le cooperative costituite dai lavoratori agricoli e i gruppi di coltivatori diretti riuniti in forme associate, che si propongono e attuano la coltivazione diretta dei fondi, anche quando la costituzione in forma associativa e cooperativa è avvenuta per conferimento da parte dei soci di fondi precedentemente affittati singolarmente.

Sono inoltre equiparati ai coltivatori diretti, ai fini della presente legge, i laureati o diplomati di qualsiasi scuola di indirizzo agrario, forestale, zootecnico, in possesso di un diploma e di un precedente indirizzo zootecnico, in età non superiore ai cinquantacinque anni, che si impegnano ad esercitare in proprio la coltivazione dei fondi, per almeno nove anni.

### CAPO II - MODIFICHE DELLA DISCIPLINA SULLA DETERMINAZIONE DELL'EQUO CANONE

Art. 8. - (Revisione provvisoria dei redditi catastali) - Fino a quando l'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali non abbia provveduto alla revisione provvisoria dei redditi catastali, la commissione tecnica centrale, istituita con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, ha il compito di provvedere alla revisione provvisoria dei redditi catastali per le zone di cui all'articolo 3 della presente legge, in base ai dati catastali e ai dati catastali di cui alla presente legge, e di comunicare ai prefetti, ai sindaci e ai presidenti delle commissioni tecniche provinciali, alla revisione dell'ufficio dei valori catastali.

Fino a quando non sia stato provveduto alla revisione dell'ufficio dei dati catastali di cui al comma precedente, la commissione tecnica centrale autorizza le commissioni tecniche provinciali, previa loro richiesta, ad applicare coefficienti di moltiplicazione diversi da quelli previsti dall'articolo 9, oppure criteri diversi da quelli previsti dalla presente legge, tenendo particolarmente conto della produzione media della zona. Effettuata la revisione dei dati catastali, alle parti spetta il relativo congruimento.

Art. 9. - (Tabella per l'equo canone) - Il primo capoverso dell'articolo 3 della legge 10 dicembre 1970, n. 814, è sostituito dal seguente:

«La commissione tecnica provinciale determina ogni tre anni, almeno sei mesi prima

produttivi e dei fabbricati rurali, purchè le medesime non modifichino la destinazione agricola del fondo e siano eseguite nel rispetto dei programmi regionali di sviluppo oppure, ove tali programmi non esistano, delle vocazioni culturali delle zone in cui è ubicato il fondo.

La parte che intende proporre la esecuzione delle opere di cui al primo comma, in mancanza di un preventivo accordo, deve comunicare all'altra parte e all'ispettore provinciale dell'agricoltura, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, i contenuti del progetto di massima, la natura, le caratteristiche e le finalità delle opere di cui si chiede l'esecuzione all'altra parte.

L'ispettore provinciale dell'agricoltura, non appena ricevuta la comunicazione di cui al comma precedente, convoca le parti, che possono farsi assistere dalle rispettive organizzazioni professionali, ai fini di tentare un accordo in ordine alla proposta e ai connessi regolamenti di rapporti tra le parti. Nel caso in cui non si raggiunga tale accordo, l'ispettore, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, si pronuncia, motivando, in senso favorevole o contrario, l'ordine alle opere richieste di cui al primo comma, riscontrata anche in congruità delle medesime, indica altresì eventuali modificazioni (infradite) al progetto presentato ed assegna, in caso di giudizio favorevole, un termine per l'inizio e la ultimazione delle opere.

La decisione deve essere comunicata, a cura dell'ispettore, ad entrambe le parti. Qualora venga adottata una decisione favorevole, il proprietario del fondo deve fare conoscere, entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma precedente, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, se egli stesso intenda eseguire le opere.

In caso di dichiarazione negativa o di silenzio, l'affittuario può procedere senz'altro, anche se la proposta delle opere di cui al primo comma è stata fatta dal locatore, alla esecuzione delle medesime. Qualora il proprietario comunicò di voler eseguire direttamente le opere di cui al primo comma con le eventuali modifiche stabilite dall'ispettore, deve iniziare ed ultimare le relative opere entro i termini assegnati dall'ispettore.

Se il proprietario non dà inizio alle opere di cui al primo comma e non le ultimò entro i termini di cui al comma precedente, l'affittuario può eseguire a sue spese. L'affittuario è tenuto a comunicare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al proprietario e all'ispettore la sua decisione di surrogarsi al locatore nell'esecuzione o nel completamento delle opere.

Art. 17. - (Regime dei miglioramenti, delle addizioni e trasformazioni) - Il locatore che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16, può chiedere all'affittuario il pagamento del canone corrispondente alla nuova classificazione del fondo ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come modificato dall'articolo 18 della presente legge.

L'affittuario che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti da lui effettuati e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trattenuto. Le parti possono convenire la corresponsione di tale indennità anche prima della cessazione del rapporto.

Se non interviene accordo in ordine alla misura dell'indennità prevista dal comma precedente, essa è determinata, a richiesta di una delle parti, dall'ispettore provinciale dell'agricoltura, su sua deliberazione, agli effetti dell'articolo 634 del codice di procedura civile, costituito con prova scritta del credito per l'indennità stessa.

All'affittuario compete la ritenzione del fondo fino a quando non gli sia stata versata dal locatore l'indennità fissata dall'ispettore oppure determinata con sentenza definitiva dall'autorità giudiziaria.

Nel caso di vendita del fondo prima del pagamento all'affittuario della indennità di cui al comma precedente, il proprietario è tenuto a dichiarare, nell'atto di vendita, l'esistenza dell'obbligazione nei confronti dell'affittuario per effetto delle opere di cui al primo comma dell'articolo 16, restando in tale caso liberato dall'obbligazione stessa.

Ove per l'espletamento delle opere di cui al primo comma dell'articolo 16 si rendano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni da parte della pubblica amministrazione e nel caso in cui sia possibile ottenere finanziamenti pubblici, ai sensi delle norme vigenti in materia, per l'esecuzione delle opere stesse, l'affittuario può provvedere direttamente a proporre le relative istanze ed a percepire i finanziamenti, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 previste nel contratto e concordate dalle parti, o comunque eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Al locatore che esegue le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 sono estese

le agevolazioni fiscali e creditizie previste dalle vigenti leggi in favore dell'affittuario. Nella determinazione dell'indennità di cui al secondo comma, i finanziamenti pubblici fatti propri dall'affittuario, che non abbia la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, non sono computati.

Art. 18. - (Miglioramenti eseguiti dal proprietario) - Il terzo comma dell'articolo 4 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, è sostituito dai seguenti:

"Nel caso di miglioramenti eseguiti dal proprietario del fondo, che non giustificano una modifica della qualità e della classe catastale, le commissioni tecniche provinciali stabiliscono criteri e misure di aumento del canone proporzionati all'incremento di produttività del fondo, conseguente all'investimento eseguito.

Quando le migliori danno luogo alla revisione catastale, nel periodo intercorrente tra la richiesta di revisione e l'aggiornamento del catasto le commissioni tecniche provinciali adottano la procedura di cui al comma precedente".

Art. 19. - (Esclusa dell'affittuario di eseguire piccoli miglioramenti) - L'affittuario può eseguire piccoli miglioramenti in deroga alle disposizioni del comma 1° dell'articolo 16, previa comunicazione da inviarsi al concedente, venti giorni prima dell'esecuzione delle opere, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Per piccolo miglioramento si intende quello che venga eseguito dall'affittuario con il lavoro proprio e della propria famiglia e che non comporti trasformazioni dell'ordinamento produttivo ma sia diretto a rendere più agevoli e produttivi sistemi di coltivazione in atto.

Art. 20. - (Diritto di ritenzione) - Il giudice, con riguardo alle condizioni economiche del locatore, può disporre il pagamento rateale, entro cinque anni, della indennità di cui al secondo comma dell'articolo 17, surrogandosi dal locatore medesimo all'affittuario, ordinando comunque la prestazione di idonea garanzia e il pagamento degli interessi legali oltre al riscatto del danno derivante dalla eventuale svalutazione monetaria intervenuta tra la data dell'accertamento del diritto e quella del pagamento della somma dovuta.

Se nel giudizio di cognizione o nel processo di esecuzione è fornita prova della sussistenza in generale delle opere di cui al primo comma dell'articolo 16, all'affittuario compete la ritenzione del fondo fino a quando non sia stato soddisfatto il suo credito, salvo che il locatore non presti idonea garanzia da stabilirsi dall'autorità giudiziaria su istanza del locatore medesimo.

Le disposizioni di cui al primo comma si applicano anche nel caso di riconoscimento giudiziale o stragiudiziale di rimborsi di qualsiasi somma e di indennizzi per risoluzione del rapporto.

Art. 21. - (Nullità del subaffitto o della subconcessione. Diritto di surroga) - Sono vietati i contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici.

La violazione del divieto, ai fini della dichiarazione di nullità del subaffitto o della subconcessione, della risoluzione del contratto di affitto e della restituzione del fondo, può essere fatta valere soltanto dal locatore, entro quattro mesi dalla data in cui ne è venuta a conoscenza. Se il locatore non si avvale di tale facoltà, il subaffittuario o il subconcessionario subentra nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario.

Se il locatore fa valere i propri diritti, il subaffittuario o il subconcessionario ha facoltà di subentrare nella posizione giuridica dell'affittuario o del concessionario per tre annate agrarie a partire dalla scadenza di quella in corso e comunicare per una durata non eccedente quella del contratto originario.

CAPO IV - NORME SULL'AFFITTO A CONDUTTORE NON COLTIVATORE DIRETTO

Art. 22. - (Computo della durata del contratto) - La durata minima dei contratti di affitto a conduttore non coltivatore diretto, prevista dall'articolo 17 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, è di quindici anni e decorre dalla data di inizio dell'ultimo contratto in corso tra le parti, sia nel caso di nuova convenzione sottoscritta sia nel caso di tacita rinnovazione e proroga del precedente contratto.

Qualora l'affittuario non coltivatore diretto sia imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, non è operante il disposto di cui al quarto comma dell'articolo 1 della legge 22 luglio 1966, n. 606. In tale ipotesi, per i contratti in corso la durata non può comunque essere inferiore a quella minima stabilita per i contratti d'affitto in corso a coltivatore diretto.

Il terzo comma dell'articolo 1 della legge 22 luglio 1966, n. 606, è abrogato.