

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori ZAVATTINI, DI MARINO, PEGORARO, MIRAGLIA, CHIELLI, GADALETA, SASSONE, TALASSI GIORGI Renata, VITALE Giuseppe, BOLDRINI Cleto, MASCAGNI, ROSSI Raffaele, POLLASTRELLI, FERRUCCI, ZICCARDI, GIACALONE, PINNA, BERTONE, BACICCHI, MARANGONI e FERMARIELLO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 21 OTTOBRE 1976

#### Norme in materia di contratti agrari

ONOREVOLI SENATORI. — Il disegno di legge che abbiamo l'onore di sottoporre alla vostra attenzione per un voto di approvazione, reca come titolo: « Norme in materia di contratti agrari ».

Esso vuole dare un'organica e moderna regolamentazione al rapporto di affitto a coltivatore diretto il cui regime di proroga, tuttora in vigore per le alterne e complesse vicende del Paese, si trascina fin dal lontano 1938.

Da tutte le parti, e soprattutto dalle categorie direttamente coinvolte (concedenti-concessionari), si ritiene giustamente che il regime di proroga non può protrarsi a tempo indeterminato e che deve trovare il superamento con la fissazione della durata minima e certa dei contratti di affitto a coltivatori diretti mentre, per ciò che concerne i contratti di affitto a conduttori non coltivatori diretti, si è già provveduto con la legge n. 11 del 1971.

Peraltro la stessa sentenza della Corte costituzionale n. 107 del 23 aprile 1974 (che

ripristina le norme già abrogate dalla legge 11 febbraio 1971, n. 11, in materia di proroga dei contratti agrari, permettendo ai proprietari concedenti di disdettare i concessionari affittuari coltivatori diretti, mezzadri e coloni, in caso di trasformazioni sul fondo eseguite dal proprietario medesimo, sia pure dietro concessione di un indennizzo) sottolinea l'urgenza di dare una soluzione al problema della stabilità sul fondo dei coltivatori e, quindi della durata del contratto di affitto.

L'esigenza di regolamentare adeguatamente la materia in oggetto, risponde a due prerogative di fondo: quella di dare da un lato sicurezza e prospettiva alle parti direttamente interessate al contratto di affittanza, dall'altro permettere attraverso la fissazione della durata del rapporto, una seria e impegnata programmazione di sviluppo occupazionale, produttivo, strutturale e colturale delle aziende che praticano l'affitto, e di conseguenza anche alle stesse zone agrarie dove le aziende sono situate.

È noto, onorevoli senatori, che il regime di affitto in agricoltura ha subito, malgrado le « proroghe », una pressochè costante riduzione; basti pensare che dal 1947 al 1961 è stata valutata una riduzione di 1.600.000 ettari pari a circa il 30 per cento della superficie prima interessata a tale sistema di conduzione, mentre, secondo un'attendibile fonte statistica ufficiale più vicina nel tempo, le aziende che praticavano l'affitto puro o misto nel 1970, secondo i dati dell'ultimo censimento, erano 652.698, pari al 18,1 per cento del totale delle aziende agricole censite; di esse, ben 636.183 erano a conduzione diretta. La superficie interessata all'affitto era di 3.864.298 ettari, pari al 15,1 per cento della superficie totale.

Se è giusto rilevare che tra i due censimenti dal 1961 al 1970 la superficie in affitto è rimasta stazionaria, sia pure con una riduzione sostanziale della superficie occupata dalle aziende a solo affitto (accompagnato però da un altrettanto aumento di quelle occupate dalle aziende ad affitto misto), è altrettanto giusto registrare però che il numero delle aziende — siano esse ad affitto puro che misto — hanno subito nello stesso periodo una riduzione di 233.509 unità pari al 27 per cento circa.

Per gli anni successivi al 1970, tutti gli elementi di valutazione inducono a ritenere che la tendenza sia quella della riduzione della superficie e delle aziende. Si registra infatti una stagnazione nella stipulazione di nuovi contratti di affitto che, nella sostanza, si traducono nella riduzione della superficie interessata, e ciò anche in conseguenza del formarsi di nuove proprietà contadine ma soprattutto perchè è in atto da tempo e con ogni mezzo un'azione da parte della proprietà rivolta ad ottenere il rilascio dei fondi condotti in affitto. La conseguenza è quella di un'estensione della monocoltura cerealicola e di aree mal coltivate e persino l'abbandono di terreni abbandonati.

Se il protrarsi del regime di proroga e il basso livello del canone d'affitto, dovuti a meccanismi di determinazione non rapportato alla svalutazione della lira, possono aver avuto una certa influenza negativa nella stipulazione di nuovi contratti di affitto, deve

però risultare chiaro che altre e più incisive cause stanno alla base del fenomeno: in primo luogo quella dell'abnorme aumento dei valori fondiari che non hanno più nessun riferimento con i livelli di produttività e di reddito della terra e che è sempre più influenzato da elementi speculativi extra agricoli.

La terra, infatti, soprattutto se libera da vincoli contrattuali, è diventata in questi anni sempre più un bene di rifugio appetibile e conveniente, anche quando rimane incolta e mal coltivata; anzi verso di essa si orientano massicciamente gli investimenti non produttivi. E ciò in spregio alla lettera della Costituzione laddove afferma « la funzione sociale » della proprietà privata.

Ed è anche per queste considerazioni, onorevoli senatori, che riteniamo non più procrastinabile il completamento delle norme di regolamentazione del rapporto di affitto che, sia pure con variazioni al testo, la Camera dei deputati aveva approvato nella passata legislatura e che l'interruzione anticipata della stessa non ha permesso al Senato della Repubblica di varare definitivamente.

Il disegno di legge che sottoponiamo ora all'approvazione del Parlamento consta di 13 articoli. Esso, oltre a stabilire gli effetti risolutivi, fissa la durata del contratto di affitto in 18 anni per quelli che vengono stipulati all'entrata in vigore della legge proposta, mentre prevede due scaglioni di scadenze per quelli già esistenti, così precisati: i contratti di affitto a coltivatore diretto stipulati anteriormente all'annata agraria 1944-1945 cesseranno di avere vigore al termine dell'annata agraria 1987-1988, mentre quelli stipulati tra l'inizio dell'annata agraria 1945-46 e il termine dell'annata agraria 1963-64 cesseranno di avere vigore al termine dell'annata agraria 1990-91.

E ciò anche per evitare la contemporaneità delle scadenze contrattuali.

Vengono inoltre fissati i tempi e i criteri operativi per le commissioni tecniche provinciali circa la determinazione delle tabelle per il canone di equo affitto per zone agrarie omogenee; viene riservato alle Regioni di stabilire con loro leggi i coefficienti di multi-

plicazioni minimi e massimi, considerando la necessità di garantire un'equa remunerazione del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia, e dei capitali di conduzione investiti, adeguando nel contempo il canone di affitto all'andamento del tasso di svalutazione della lira eventualmente intervenuto.

Viene contemplata altresì la possibilità di accesso dei tecnici agricoli (laureati e diplomati in agraria) alla gestione dei fondi di loro proprietà ma a condizione che si dedichino alla coltivazione del fondo come attività principale per un periodo non inferiore a sette anni; che rilevino, su richiesta del concessionario cessante e a prezzo di stima, le scorte vive e morte esistenti sul fondo; che indennizzino l'affittuario uscente per un valore non inferiore al 30 per cento del medesimo fondo, e che, qualora la gestione del fondo richieda manodopera dipendente, l'affittuario stesso venga assunto, unitamente alla famiglia, su propria richiesta.

Vengono inoltre regolati i casi in cui i proprietari concedenti, che siano nel contempo coltivatori diretti, abbiano le capacità lavorative ed intendano coltivare direttamente il fondo condotto a mezzadria o colonia, richiedono a tale scopo il superamento della proroga; a tal fine vengono fissati gli indennizzi a favore del concessionario cessante e regolati gli aspetti che riguardano eventuali trasformazioni agrarie i cui lavori risultino incompatibili con la legislazione

che tuttora regola il rapporto di mezzadria e colonia (che auspichiamo venga finalmente superato con una nuova legge che trasformi i contratti di mezzadria e colonia in affitto).

Infine, si stabilisce che tutti i comodati relativi a fondi rustici stipulati dopo l'entrata in vigore di questa legge che si propone siano trasformati automaticamente in contratti di affitto, fissando provvisoriamente il canone ad un ammontare pari a 60 volte il reddito dominicale del fondo salvo il diritto delle parti di ricorrere alle commissioni di equo canone.

Onorevoli senatori, nel redigere il presente disegno di legge ci siamo sforzati di considerare tutte le implicazioni che la materia contrattuale comporta anche per il fatto che virtualmente da quasi 40 anni vige il regime di proroga per l'affitto a coltivatore diretto.

Abbiamo tenuto conto soprattutto del dibattito che nella passata legislatura si è svolto alla Camera dei deputati nonché della discussione iniziale che a suo tempo si ebbe in questo ramo del Parlamento.

Abbiamo altresì consultato dirigenti delle organizzazioni sindacali e professionali, amministratori regionali e locali, e pensiamo quindi, con questo disegno di legge, di avanzare delle proposte giuste e realistiche nell'interesse sia delle categorie direttamente interessate che, più in generale, dell'agricoltura e dell'economia nazionale.

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

Le norme che prevedono la proroga legale dei contratti agrari e le relative cause di cessazione non si applicano ai contratti di affitto a coltivatore diretto.

La durata dei nuovi contratti di affitto a coltivatore diretto e di quelli in corso è regolata dalle norme della presente legge.

I contratti di affitto a coltivatore diretto, singoli o associati, hanno la durata minima di anni 18, ferme restando le norme di cui all'articolo 12 della legge 11 febbraio 1971, n. 11. Il termine di cui al primo comma del suddetto articolo 12 è ridotto della metà.

Ai fini della prima applicazione della presente legge i contratti di affitto a coltivatore diretto stipulati anteriormente all'annata agraria 1944-1945 cesseranno di avere vigore al termine dell'annata agraria 1987-1988 e quelli stipulati tra l'inizio dell'annata agraria 1945-1946 e il termine dell'annata agraria 1963-1964 cesseranno di avere vigore al termine dell'annata agraria 1990-1991.

Per i contratti in corso, compresi quelli per i quali sia stata convenuta tra le parti una scadenza predeterminata e quelli fin d'ora soggetti a proroga, i 18 anni decorrono dall'inizio dell'annata agraria successiva alla entrata in vigore della presente legge, salvo quanto disposto nel precedente comma. Tutti gli accordi che stabiliscono una diversa durata cessano di avere vigore, anche se fatti in presenza del giudice.

Gli effetti risolutivi previsti dal secondo comma dell'articolo 8 del decreto legislativo 24 febbraio 1948, n. 114, ratificato con legge 22 marzo 1950, n. 144, e modificato dall'articolo 3 della legge 28 marzo 1957, n. 244, non si applicano alle vendite stipulate dopo l'entrata in vigore della presente legge quando sui fondi venduti insistano affittuari coltivatori diretti. Per gli atti stipulati anteriormente a tale data, quando sia dichiarato con sentenza o concordato che il contratto di

affitto ancora in atto cessa di avere vigore, è dovuto all'affittuario per la perdita dell'avviamento produttivo un equo indennizzo, il cui ammontare è determinato, in mancanza di accordo tra le parti, dal giudice, il quale terrà conto del reddito del fondo, della durata del rapporto e di tutti gli altri elementi di giudizio ricorrenti nella specie. In ogni caso l'indennizzo non può essere inferiore ad un importo corrispondente al 20 per cento del valore del fondo se il contratto di affitto è in vigore da meno di 12 anni, al 25 per cento se è in vigore da più di 12 anni e fino a 15 e al 30 per cento se è in vigore da oltre 15 anni. Il valore del fondo è determinato all'attualità con gli ordinari criteri di stima, considerati i miglioramenti apportati al fondo dall'affittuario.

L'affittuario coltivatore diretto può sempre recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore almeno sei mesi prima della scadenza dell'annata agraria.

Qualora tra le parti intervenga un accordo per la cessazione anticipata del contratto, spetta in ogni caso all'affittuario l'indennizzo di cui al precedente quinto comma.

La risoluzione dei contratti di affitto a coltivatori diretti può essere pronunciata nel solo caso in cui il coltivatore si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale in relazione al pagamento del canone o abbia apportato danni rilevanti al fondo od alle attrezzature o abbia abbandonato la coltivazione del fondo.

## Art. 2.

L'articolo 3 della legge 10 dicembre 1973, n. 814, è sostituito dal seguente:

« La commissione tecnica provinciale determina ogni quattro anni, almeno sei mesi prima dell'inizio dell'annata agraria, le tabelle per i canoni di equo affitto per zone agrarie omogenee.

Nella determinazione delle tabelle di cui al comma precedente, la commissione, prendendo a base i redditi dominicali determinati a norma del regio decreto-legge 4 aprile 1939, n. 589, convertito nella legge 29 giugno 1939, n. 976, stabilisce per ogni qualità di coltura

ed eventuali gruppi di classi individuati in catasto, coefficienti di moltiplicazione compresi tra un minimo e un massimo che saranno determinati dalle Regioni con loro leggi, prevedendo anche l'applicazione di coefficienti aggiuntivi a quelli sopra indicati in relazione a condizioni strutturali che accrescano l'efficienza e la produttività delle aziende non valutate in catasto.

Nella determinazione dei coefficienti di cui al precedente comma, le Regioni dovranno tenere conto della necessità di garantire un'equa remunerazione del lavoro dell'affittuario e della sua famiglia e dei capitali di conduzione investiti e di adeguare i canoni di affitto in relazione al tasso di svalutazione della lira nel frattempo intervenuto.

Nei territori con catasto derivante dall'ex catasto austro-ungarico, fino alla revisione e all'aggiornamento delle tariffe catastali, valgono le tabelle determinate in base alle disposizioni di cui alla legge 12 giugno 1962, n. 567, vigenti nell'annata agraria anteriore all'entrata in vigore della legge 11 febbraio 1971, n. 11, rivalutate in base al tasso di svalutazione della lira nel frattempo intervenuto e decurtate del 20 per cento.

Nelle zone e nei casi in cui il canone determinato ai sensi del presente articolo risulti gravemente sperequato rispetto al livello dei canoni stabiliti per la provincia, la commissione tecnica centrale, su motivata relazione della commissione tecnica provinciale, impartisce disposizioni agli uffici tecnici erariali affinché pongano in essere con precedenza assoluta le procedure previste dalla legge per la revisione d'ufficio dei dati catastali.

Nel caso in cui le tabelle siano annullate, le nuove tabelle vengono determinate dalla commissione tecnica provinciale entro tre mesi dalla data di annullamento, in mancanza provvede la Regione entro tre mesi.

Ove le tabelle non vengano determinate entro i termini stabiliti dalla presente legge o siano annullate o sospese, l'equo canone è corrisposto in via provvisoria nell'ammontare corrispondente a 60 volte il reddito dominicale dei fondi oggetto del contratto, salvo conguaglio in più o in meno da effettuarsi nel termine di sei mesi dalla determinazione delle tabelle definitive ».

## Art. 3.

Ai fini della prima applicazione della presente legge i proprietari di fondi rustici o i loro figli che siano laureati o diplomati in agraria e che esercitino effettivamente la professione, possono subentrare, con preavviso di almeno tre anni, nella gestione dei fondi di loro proprietà dati in concessione a qualsiasi titolo, alle seguenti condizioni:

a) che il contratto di concessione sia stato stipulato almeno dieci anni prima dell'entrata in vigore della presente legge;

b) che il subentrante si dedichi alla coltivazione del fondo a titolo principale per un periodo non inferiore a sette anni, salvo accertate cause di forza maggiore riconosciute valide dalla commissione tecnica di cui all'articolo 2 della legge 10 dicembre 1973, n. 814;

c) che il subentrante rilevi a prezzo di stima, a richiesta del concessionario cessante, le scorte vive e morte di proprietà del concessionario stesso insistenti sul fondo;

d) che il subentrante assuma il concessionario cessante e i membri della sua famiglia occupati sul fondo come lavoratori dipendenti a tempo pieno a richiesta degli interessati, qualora la gestione del fondo richieda l'assunzione di manodopera dipendente.

Qualora il subentrante sia proprietario di più fondi che costituiscano aziende economicamente valide, può subentrare nella gestione di un solo fondo. Il diritto di subentrare nella gestione non è consentito quando si tratti di grandi aziende pluripoderali sulle quali siano insediati più concessionari.

Il concessionario cessante ha diritto alla reintegrazione sul fondo e al risarcimento dei danni qualora il subentrante non ottemperi agli obblighi di cui alle lettere b), c) e d) del precedente primo comma.

Al concessionario cessante spetta in ogni caso un indennizzo non inferiore al 30 per cento del valore del fondo determinato all'attualità con gli ordinari criteri di stima, considerati anche i miglioramenti apportati al fondo dal concessionario.

## Art. 4.

La lettera *a)* dell'articolo 1 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 1° aprile 1947, n. 273, e la lettera *b)* del medesimo articolo 1, quale risulta modificata dall'articolo unico della legge 13 giugno 1961, n. 527, sono sostituite dalle seguenti:

« *a)* se il concedente, che sia in atto coltivatore diretto e ne abbia la piena capacità, dichiara di voler coltivare direttamente il fondo condotto a mezzadria o a colonia, e se la capacità lavorativa della sua famiglia sia all'uopo proporzionata, impegnandosi a coltivare direttamente il fondo per un periodo non inferiore ad anni sette; la stessa norma è applicabile anche se il concedente dichiara di voler far coltivare direttamente il fondo da un figlio, che sia in atto coltivatore diretto e la cui famiglia abbia capacità lavorativa all'uopo proporzionata;

*b)* se il concedente voglia compiere nel fondo radicali trasformazioni agrarie, incompatibili con la continuazione del rapporto di mezzadria e colonia in quanto siano eccedenti i poteri che la legislazione attribuisce al mezzadro e al colono e sia dimostrato che il coltivatore non è in grado di eseguire le operazioni colturali che saranno richieste dal nuovo assetto produttivo del fondo trasformato. L'assessore regionale all'agricoltura, su istanza del concedente, sentite le parti, accerta entro quaranta giorni le condizioni di cui alla presente lettera *b)*, fissando il termine entro il quale debbono essere compiute le opere di trasformazione. Entro trenta giorni dalla notifica della decisione dell'assessore le parti possono ricorrere al presidente della Giunta regionale. Le parti possono adire l'autorità giudiziaria entro trenta giorni dalla notifica del provvedimento amministrativo definitivo; ».

## Art. 5.

Salvo casi di forza maggiore, qualora il concedente che abbia ottenuto la cessazione della proroga non ottemperi agli impegni assunti ai sensi del precedente articolo 4, il



mezzadro o colono ha diritto di ottenere o l'immediato rientro nel fondo ed il risarcimento dell'eventuale danno subito, oppure la liquidazione di un indennizzo pari al doppio di quello previsto dal successivo articolo 6.

#### Art. 6.

Qualora sia dichiarata o concordata la cessione della proroga del contratto per i motivi di cui alla presente legge o per qualsiasi altro motivo previsto dalle leggi vigenti, ad esclusione di quello di cui alla lettera *a*) dell'articolo 4 del decreto legislativo luogotenenziale 5 aprile 1945, n. 157, è dovuto al mezzadro o colono in ogni caso, per la perdita dell'avviamento produttivo, anche con riferimento ai principi dell'articolo 36 della Costituzione, un equo indennizzo il cui ammontare è determinato, in mancanza di accordo tra le parti, dal giudice, il quale terrà conto della quota di ripartizione dei prodotti ed utili, del reddito del fondo, della durata del rapporto, delle trasformazioni e delle migliorie apportate al fondo dal mezzadro o dal colono e di tutti gli altri elementi di giudizio ricorrenti nella specie.

L'indennizzo di cui al comma precedente non può comunque essere inferiore a quello di cui al sesto comma dell'articolo 1 della presente legge.

#### Art. 7.

L'opposizione alla proroga dei contratti di mezzadria e colonia non può essere esercitata quando sia stata autorizzata l'esecuzione di innovazioni ai sensi dell'articolo 8 della legge 15 settembre 1964, n. 756, e se sia stato presentato e approvato un piano di sviluppo aziendale ai sensi della legge 9 maggio 1975, n. 153.

#### Art. 8.

Il conduttore, mezzadro o colono, al quale siano stati riconosciuti indennizzi o rimborsi al momento del rilascio del fondo, ha diritto

di ritenzione del fondo stesso fino a quando non sia stato soddisfatto il suo credito. L'eccezione può essere opposta anche al momento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio.

#### Art. 9.

Salvo quanto stabilito dal sesto comma del precedente articolo 1, la presente legge si applica a tutti i rapporti in atto anche se oggetto di controversia giudiziaria non definitiva con sentenza passata in giudicato o per i quali è in corso l'azione esecutiva per il rilascio. Ove il rilascio sia avvenuto in mancanza di sentenza passata in giudicato, il concessionario ha diritto alla reintegrazione sul fondo.

#### Art. 10.

Le norme di cui all'ultimo comma dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, e all'articolo 2 della legge 9 agosto 1973, n. 508, si applicano anche nel caso di recesso previsto dall'articolo 14, ultimo comma, della legge 15 settembre 1964, n. 756.

#### Art. 11.

Tutti i contratti con i quali vengono concessi i fondi rustici per la coltivazione o per l'allevamento del bestiame sono soggetti alle disposizioni dettate per l'affitto nel caso in cui i concessionari corrispondano al concedente somme di denaro o quantitativi di prodotti anche se a titolo di rimborso di imposte o di spese di gestione. Tutti i comodati relativi a fondi rustici stipulati dopo l'entrata in vigore della presente legge sono trasformati in contratti di affitto senza necessità di richiesta del comodatario e il canone relativo è fissato provvisoriamente nell'ammontare pari a 60 volte il reddito dominicale del fondo, salvo il diritto delle parti alla determinazione giudiziale dell'equo canone.

## Art. 12.

Dopo il terzo comma dell'articolo 11 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, è inserito il seguente:

« Ove per l'espletamento delle opere si rendano necessari permessi, concessioni o autorizzazioni da parte della pubblica amministrazione, ovvero finanziamenti per l'esecuzione delle opere stesse ai sensi delle norme vigenti in materia, l'affittuario può provvedervi direttamente dandone comunicazione al locatore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ».

## Art. 13.

Sono di competenza delle sezioni specializzate agrarie, istituite con legge 2 marzo 1963, n. 320, tutte le controversie relative ai contratti agrari di qualsiasi specie e natura.

Sono, inoltre, di competenza delle predette sezioni tutte le controversie in materia di prelazione e di riscatto di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e all'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817.

In tutte le controversie agrarie si osservano le disposizioni dettate dal titolo IV, capo I, del libro II del codice di procedura civile, in quanto applicabili. Il collegio giudicante potrà delegare l'istruttoria della causa ad un componente magistrato. Il numero 2) dell'articolo 409 del codice di procedura civile è abrogato.

Le sentenze di sfratto pronunciate dalle sezioni specializzate agrarie potranno essere eseguite solo dopo il passaggio in giudicato della sentenza stessa e comunque sempre al termine dell'annata agraria corrispondente.