

**TITOLO III**

**COMPRAVENDITA**

**AFFITTO E CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI**

## CAPITOLO 1

### COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI

#### I. PARTE GENERALE.

1. I fondi rustici possono essere compravenduti “a corpo” o “a misura” per quanto riguarda la superficie; “a cancello aperto” o “a cancello chiuso” per quanto riguarda la consistenza dell'immobile.
2. Quando la vendita è stata conclusa “a corpo”, senza indicazione di superficie, si intende che il prezzo convenuto è comprensivo di tutto il fondo oggetto di compravendita per la totale estensione in proprietà del venditore.
3. Quando la compravendita è stata conclusa a misura, la superficie totale compravenduta intenesi superficie reale, quando non sia convenuto a misura catastale.
4. Quando si effettua una compravendita “a cancello chiuso”, nel prezzo convenuto è compresa ogni pertinenza immobiliare (ivi comprese le eventuali adiacenze urbane) e tutte le pertinenze mobiliari che si trovino, all'atto dell'acquisto, sul fondo o sui fondi rustici compravenduti. In questo caso il trapasso di possesso avviene immediatamente alla conclusione del contratto di compravendita.
5. Quando si effettua una compravendita “a cancello aperto”, nel prezzo convenuto sono comprese le scorte morte e cioè il letame, il fieno, le paglie, le stoppie, le stramaglie, se ed in quanto esistono e limitatamente alle quantità necessarie al mantenimento del bestiame bovino fino al prossimo raccolto (un capo adulto per ettaro fino al 30 aprile). Sono pure compresi nel prezzo di acquisto i pali e il filo di ferro per pergolati di parte dominicale, già posti in opera, nonché gli attrezzi mobili che completano un impianto avente le sue parti essenziali fisse.

Sono invece esclusi:

- il bestiame, qualunque sia la sua destinazione;
  - i prodotti pendenti e raccolti anche conservati, maturati nell'anno agrario precedente al trapasso di possesso; fanno eccezione la “sterpa” o sterpame e il taglio dei boschi cedui che sono di spettanza del compratore, in quanto siano ancora da tagliare;
  - gli attrezzi, le macchine, i beni mobili di qualunque genere di parte dominicale.
6. Nelle vendite a cancello aperto il trapasso di possesso del fondo compravenduto avviene, salvo patto espresso in contrario, l' 11 novembre successivo alla conclusione del contratto, ovvero all'inizio dell'annata agraria. Quando il trapasso avviene alla data di cui sopra l' acquirente deve provvedere a sue spese a

tutti i lavori preparatori per la conduzione del fondo nei tempi debiti, e libera il venditore da tutti gli oneri delle stime coloniche, salvo che il fondo gli sia stato venduto libero.

Quando il trapasso di possesso avviene nella stagione invernale, dopo la semina del frumento, gli effetti attivi e passivi decorrono dall' 11 novembre precedente ovvero dall'inizio dell'annata agraria in corso. In questo ultimo caso, il compratore deve rimborsare al venditore tutte le spese anticipate per i prodotti del raccolto avvenire.

7. Il venditore deve provvedere a comunicare l'intenzione di cessare il rapporto di lavoro e a liquidare gli agenti di campagna, gli operai a tempo indeterminato (ex salariati fissi) i custodi ecc. che non siano protetti da particolari norme della legge o della contrattazione collettiva. Per questi il venditore dovrà comunque accantonare le indennità e quanto altro maturato a favore del lavoratore per il rapporto pregresso.
8. I debiti e i crediti colonici che si riferiscono alla gestione anteriore al trapasso di possesso debbono essere liquidati e regolati dal venditore.
9. Le spese di compravendita spettano al compratore, con esclusione delle eventuali spese catastali, di frazionamento catastale, di quelle relative alla documentazione legale e al certificato di destinazione urbanistica che sono a carico della parte venditrice. Spetta altresì al compratore la facoltà di scelta del notaio rogante. Nel caso di permuta le spese di contratto vanno divise in parti uguali tra i contraenti per quanto si riferisce al bene avente prezzo reale inferiore, restando l'eccedenza a carico di quella parte che riceve il bene avente prezzo reale superiore.
10. Il compratore deve rimborsare al venditore i dietimi di tutte le imposte, tasse, tributi, oneri che si riferiscono al fondo compravenduto, esclusi cioè i tributi di carattere personale del venditore, dal giorno della decorrenza degli effetti attivi e passivi.
11. Se all'atto preliminare di compravendita il compratore versa al venditore, a titolo di caparra, una somma, questa è infruttifera.
12. Se il bestiame esistente sul fondo compravenduto va ceduto dal venditore al compratore, la relativa stima viene compiuta contemporaneamente alle operazioni per il trapasso di possesso. Essa viene eseguita da due stimatori nominati uno per parte e nel caso di disaccordo da un terzo nominato dai primi due, ovvero dal Presidente della Camera di Commercio. Normalmente il bestiame rimane sul fondo a carico del venditore fino alla conclusione delle stime. La spesa relativa alle prestazioni degli stimatori viene sostenuta da ognuna delle parti per il proprio stimatore, mentre quella relativa al terzo stimatore viene sostenuta a metà fra le parti.

## II. MEDIAZIONE

13. La provvigione è dovuta in ragione del 2% per parte sul valore del fondo. In caso di permuta, la provvigione va calcolata sul bene avente prezzo reale maggiore.

## CAPITOLO 2

### **AFFITTO DI FONDI RUSTICI**

#### CONSEGNA E RICONSEGNA

##### I. DI PARTE DOMINICALE

1. **Data di riferimento della consegna** - Le operazioni di consegna dei fondi rustici vanno riferite alla data d'inizio dell'annata agraria e cioè all' 11 novembre.
2. **Nomina del tecnico per la consegna** - Alle operazioni di consegna provvede un tecnico iscritto all' Albo professionale designato dalle parti al momento della stipulazione del contratto.  
Nel caso in cui non si sia provveduto alla designazione nei modi di cui al comma precedente la nomina spetta alla parte concedente con facoltà del conduttore di farsi assistere da un tecnico di propria fiducia iscritto all' Albo professionale.
3. **Preavviso per la ricognizione** - Il tecnico incaricato avverte le parti dell'inizio delle operazioni con raccomandata A.R. da inviarsi almeno otto giorni prima.
4. **Modalità di redazione dell'inventario** - L'inventario, redatto in duplice originale, contiene l'indicazione del modo di conduzione, la descrizione dello stato di viabilità, sistemazione e scolo dei terreni, delle coltivazioni, dei soprassuoli, dei fabbricati e manufatti, delle scorte e di quant'altro viene ceduto in consegna. Le viti si descrivono ordinariamente contando per unità ciascun piede di vite uscente da terra.  
Per il terreno va indicato se, come di norma, venga consegnato lavorato, concimato e seminato per quanto attiene al frumento, letamato ed arato per le colture primaverili.  
Le leguminose foraggere, oltre che per età e stato di vegetazione, si distinguono in pure e consociate, intendendosi queste ultime seminate in associazione con colture da granella.  
Salvo diversa indicazione, s'intendono consegnati il letame pari all'intera produzione dell'annata, e così pure la paglia, dedotto per questa il consumo dal raccolto all' 11 di novembre, mentre i foraggi vengono descritti per quantità e qualità.  
Pali e fili di sostegno delle alberature sono elencati assieme ai soprassuoli.

5. **Termine di notifica alle parti** - Il termine per la notifica dell'inventario viene di regola stabilito dalle parti nel contratto, oppure dal tecnico nell'atto dell'accettazione dell'incarico.  
Generalmente il termine non eccede la scadenza della prima annata agraria.  
L'invio viene fatto mediante plico raccomandato.
6. **Controdeduzioni e validità dell'inventario** - Se entro il termine di un trimestre dal giorno del ricevimento, non vengono presentate osservazioni, l'inventario si ritiene accettato. Le eventuali osservazioni, se ritenute fondate dal redattore dell'inventario, vengono inserite a modifica o in aggiunta; in caso contrario, il tecnico conferma il proprio elaborato e procede a nuova notifica. .
7. **Spese di consegna** - Le spese di consegna sono sostenute dai contraenti in parti uguali.
8. **Variazioni subentrate allo stato di consegna** - Le variazioni in diminuzione, quali perimenti, danneggiamenti, abusi di terzi, modificano l'inventario di consegna solo se tempestivamente segnalati dal conduttore con raccomandata A.R.  
Le variazioni in aumento, quali opere murarie, piantagioni, ecc., vengono inventariate a cura della parte concedente.
9. **Visite agrarie** - Nel corso del contratto il concedente accerta lo stato dell'immobile mediante sopralluoghi eseguiti anche da terzi incaricati; può inoltre eseguire visite con valore formale, previo avviso raccomandato spedito almeno otto giorni prima, a cura di un proprio tecnico iscritto all'Albo professionale che poi procede alla ricognizione. Di queste ultime viene redatto verbale, al quale il conduttore può controdedurre entro trenta giorni dal ricevimento del plico raccomandato con ricevuta di ritorno.
10. **Operazioni di riconsegna** - Al termine del contratto, il concedente nomina un tecnico iscritto all' Albo professionale che provvede alla riconsegna preavvisando il conduttore con almeno otto giorni di anticipo. Alle operazioni in luogo presenza, di norma, il conduttore, il quale ha facoltà di farsi assistere o rappresentare da un tecnico di propria fiducia.
11. **Modalità di redazione del bilancio** - Sulla base del contratto dell'atto di consegna e sue eventuali variazioni, nonché dei verbali delle visite formali, il tecnico incaricato redige il bilancio nel quale sono contenute e valutate tutte le voci che possono determinare un diritto od una obbligazione per l'uno o per l'altro dei contraenti.  
In mancanza dell'atto di consegna, i terreni, le coltivazioni e le scorte vengono riconsegnati secondo le condizioni di ordinarietà della zona.
12. **Notifica e controdeduzioni** - Il verbale-bilancio di riconsegna deve essere ultimato e comunicato al conduttore mediante raccomandata con ricevuta di ritorno entro tre mesi dalla scadenza del contratto.  
Il conduttore può controdedurre entro un mese dal ricevimento.

13. **Arbitrato** - Qualora le parti demandino le controversie in materia di riconsegna ad un arbitro amichevole compositore, questi è scelto dal concedente in una terna di tecnici iscritti all'Albo professionale competente, proposta dal conduttore.

## II. DI PARTE RUSTICALE

14. **Epoca delle consegne e riconsegne** - Le consegne e riconsegne avvengono rispettivamente con riferimento all' 11 e al 10 novembre. Le relative operazioni di stima si svolgono in contraddittorio fra i tecnici iscritti in Albi professionali nominati dalle parti, in due tempi, a luglio ed a novembre.
15. **Stima a luglio** - Nella stima a luglio si valutano i compensi per le prestazioni dell'affittuario, coltivatore diretto o del colono uscente relative al letame, ai liquami e alla mietitura del frumento al piede, ed il prezzo della paglia vecchia eccedente il fabbisogno.
16. **Stima a novembre** - Nella stima a novembre si valutano i compensi, i prezzi o valori, i rimborsi ed i diritti di spettanza dell'affittuario, coltivatore diretto o del colono uscente:
- a) **Compensi:** si riferiscono alle prestazioni eseguite dall'affittuario coltivatore diretto o del colono uscente a favore dell'entrante per:
- ammassamento letame;
  - spandimento liquami;
  - vangature e zappature (cosiddette zapponature) estivo-autunnali;
  - pulitura capezzagne e scoline, escluse quelle degli appezzamenti coltivati a frumento;
  - preparazione dei terricciati per letti caldi;
  - affienagione e ricovero del fieno di scoline, capezzagne e prato naturale.
- b) **Prezzi o valori:** si riferiscono a:
- foraggi e mangimi;
  - bestiame;
  - colture erbacee poliennali (fragolai, asparagiaie e carciofaie);
  - pali (esclusi quelli di testa), pertiche o altri sostegni per filari vitati, frutteti, vigneti e colture ortive industriali (quando

risultino immessi a metà con l'affittuario coltivatore diretto o col colono uscente);

- macchine ed attrezzature.

c) **Rimborsi:** si riferiscono a noleggi assunti dall'affittuario coltivatore diretto o dal colono uscente in favore dell'entrante per:

- aratura;
- lavorazioni meccaniche varie;
- trasporto e spandimento liquami (oltre al compenso di cui alla lettera "a");

d) **Diritti:** sono quelli stabiliti dal capitolato colonico e si riferiscono a:

- prati artificiali di leguminose e prati polifiti (cosiddetti diritti di radice);
- metà delle spese di noleggio per l'aratura dei terreni destinati alle semine primaverili (oltre al rimborso di cui alla lettera "c");
- corrispettivo dovuto all'affittuario coltivatore diretto o al colono uscente che abbia rinunciato (in accordo con il concedente e l'entrante) al diritto di seminare il terreno destinato a frumento e a raccogliere il 60% della parte rusticale sul terzo della superficie a seminativo. Normalmente il bestiame viene stimato con le garanzie d'uso e lasciato in luogo, se ricevuto in consegna all'inizio.

17. **Tabelle di stima** - I compensi, prezzi o valori di cui agli artt. 15 e 16, salvo diverso accordo tra le parti, vengono stabiliti sulla base della tabella dei prezzi indicativi per le stime pubblicata a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura.

## CAPITOLO SUB 2

### ALTRE FORME DI CONDUZIONE

1. **Affitto annuale** - Vengono posti in essere rapporti di affittanza di durata annuale o infrannuale per quei terreni o singoli appezzamenti destinati a colture intensive e/o specializzate. Tali rapporti vengono limitati alla durata del ciclo produttivo della coltura e vengono assunte dall'affittuario tutte le operazioni colturali necessarie per arrivare alla raccolta del prodotto. In questi casi l'entità del canone è convenuto fra le parti, in deroga alle leggi vigenti.

2. **Mediazione** – 4% complessivamente da computarsi sul canone di affitto del primo anno. Tale tipo di attività è quasi del tutto scomparsa per effetto dell'art. 45 della L.203/82.
3. **Conduzione a mezzadria** - Gli usi non modificati dalle vigenti leggi sono quelli previsti dal capitolato provinciale di mezzadria.
4. **Compartecipazione** - Da tempo vengono fatti fra concedente e singoli lavoratori o gruppi di lavoratori specifici contratti di coltivazione a compartecipazione stagionale che prevedono le seguenti condizioni:
  - **A carico del concedente:** concessione del terreno generalmente arato, erpicato e con la concimazione di fondo.
  - **A carico del partecipante:** tutta la mano d'opera occorrente, compresa quella richiesta dalla conduzione dei mezzi meccanici, oltre alla partecipazione alle spese proquota. La durata del rapporto non supera l'anno ed è strettamente legata al ciclo vegetativo della coltura. I prodotti ottenuti vengono ripartiti in percentuali che vengono stabilite dalle parti stesse.
5. **Soccida.** Si è rilevata la presenza di contratti di soccida per forme di allevamento specifiche come avicole, di suini, di bovini.