

### DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **CIPOLLA, PEGORARO, COLOMBI, CHIAROMONTE, BUFALINI, COMPAGNONI, BENEDETTI, LUSOLI, MAGNO, GUANTI e SAMARITANI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 NOVEMBRE 1968

#### Riforma dell'affitto a coltivatore diretto

ONOREVOLI SENATORI. — Una parte notevole della superficie agraria del nostro Paese è condotta in affitto, con grande prevalenza dell'affitto a coltivatore diretto.

L'economia di grandi regioni agricole come la Campania, la Lombardia e il Veneto è largamente dominata da questo rapporto che del resto è presente in tutte le regioni dove assume forme e caratteristiche diverse, specie nell'Italia meridionale, fino ad arrivare in Sicilia e in Sardegna a costituire una delle radici, non solo dell'arretratezza economica, ma anche di gravi fenomeni di patologia sociale quali la mafia e il banditismo sardo.

Se, come correttamente deve farsi partendo da giusti punti di vista economico, sociale e giuridico, si assimilano al rapporto di affitto tutti quei rapporti in cui la proprietà della terra non partecipa o partecipa in misura non apprezzabile agli oneri diciamo così imprenditoriali (integrando pienamente l'ipotesi del fitto parziario previsto dall'articolo 1639 del Codice civile) ci troviamo di fronte ad un tipo di rapporto tra il coltivatore e la terra che interessa

almeno un quinto della superficie agraria del nostro Paese.

Su questi molti milioni di ettari di terreno esercita i suoi diritti una forma di proprietà totalmente e scopertamente avulsa dal processo produttivo, la cui unica funzione, quella di percepire il massimo possibile di rendita, non è certamente « la funzione sociale » e la cui esistenza non concorre al fine « di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali » invocati dagli articoli 42 e 44 della Costituzione.

Nè può essere diversamente dal momento che a venti anni dalla promulgazione della Carta costituzionale la materia è giuridicamente ancora dominata dal Codice civile del 1942 la cui impostazione risponde non solo ad una ispirazione politica che fu travolta dalla guerra e della Resistenza, ma anche ad una realtà economica e sociale che oggi non esiste più.

L'Italia non è più un paese prevalentemente agricolo in cui autarchia e sovrappopolazione rurale rendono ineluttabile lo immobilismo delle culture ed una elevata rendita fondiaria, ed in cui la terra costi-

tuisce per i ceti possidenti il principale bene che assicuri un « rifugio » contro le periodiche svalutazioni monetarie.

Oggi la realtà è ben diversa.

Lo sviluppo industriale, l'emigrazione, la meccanizzazione, la politica del MEC e soprattutto le grandi lotte sociali nelle città e nelle campagne hanno profondamente inciso sulla situazione, hanno rotto l'immobilismo, creato non solo la possibilità ma anche la necessità di profonde trasformazioni delle strutture agrarie pena la disgregazione totale delle basi stesse sociali ed umane dell'agricoltura e del mondo rurale (preoccupano, ad esempio, certamente le dimensioni dell'esodo rurale, riaccentuatosi in questi ultimi anni, ma sono ancora più allarmanti le cifre che testimoniano l'invecchiamento della popolazione attiva rimasta).

Le vecchie norme del Codice, già allora espressione di una mentalità ed interessi di classe troppo chiaramente definiti agiscono oggi come un freno esiziale al rinnovamento economico dell'agricoltura.

Basta pensare agli articoli del Codice che regolano i miglioramenti rivolti non a stimolare gli investimenti e le trasformazioni, ma a togliere all'affittuario ogni autonomia di decisione ed a garantire, comunque, la appropriazione da parte del proprietario dei frutti del lavoro e del rischio altrui.

Nella relazione alla « Assemblea nazionale dei fittuari coltivatori » promossa nel febbraio 1967 dall'Alleanza nazionale dei contadini, Alessandro De Feo afferma giustamente: « L'affittuario coltivatore diretto è uno strano imprenditore, perchè gli mancano la libertà e il diritto di iniziativa. L'affittuario coltivatore diretto deve continuamente soffocare la propria vocazione migliorataria perchè non gliela consentono nè la legge, nè il contratto ».

Ma le norme vigenti se non stimolano la trasformazione, sono efficienti a spingere al massimo il peso insopportabile della rendita. « Il semplice confronto tra l'importo dei canoni pagati alla proprietà in un quinquennio dai fittuari (1960-1964, lire 559.144 milioni secondo la stima dell'INEA) e gli interventi complessivi del primo Piano verde per tutta l'agricoltura italiana (circa 380

mila milioni effettivamente erogati) sottolinea come la proprietà assenteista, assorba molto più di quanto l'intera comunità nazionale, con sacrificio, mette a disposizione per stimolare lo sviluppo dell'agricoltura ». (Dalla relazione al disegno di legge n. 2182 presentato al Senato il 20 aprile 1967 da rappresentanti del PCI e PSIUP con la prima firma del senatore Mario Gomez d'Ayala).

Certo, dalla Liberazione ad oggi, ci sono stati vari tentativi d'intervento legislativo rivolti a modificare questa situazione, dai decreti Gullo del primo governo di unità nazionale alla legge d'iniziativa parlamentare Gomez e Bonomi del 1962 sull'equo canone.

Queste leggi hanno avuto certamente una utile funzione di difesa dei coltivatori affittuari specie sotto l'aspetto della stabilità sul fondo e del contenimento del livello dei canoni. Purtuttavia non hanno intaccato decisamente la situazione di arretratezza economica, sociale e giuridica del rapporto.

E ciò non solo e non tanto nei limiti obiettivi di queste leggi, ma, anche e soprattutto, per altri motivi. Il primo di questi è da ricercare nella agguerrita resistenza all'applicazione della legge frapposta non solo dalla proprietà fondiaria e dai suoi diretti difensori. Questa, infatti ha trovato eco e sostegno proprio negli organi dello Stato che erano chiamati a dare applicazione alle leggi sull'affitto che certamente erano nello spirito e nella lettera volute dal legislatore per favorire gli affittuari coltivatori.

I ritardi, gli inadempimenti, le palesi distorsioni operate da prefetti, da ispettori agrari e da altri uffici dipendenti dall'esecutivo sono, prima che alla capacità e allo orientamento del singolo funzionario, da addebitare alle direttive generali dei governi che si sono succeduti per venti anni nel nostro paese. Ma anche l'accoglimento a volte insperato da parte delle varie magistrature delle tesi perfino le più temerarie della proprietà fondiaria testimonia una situazione ancora più grave che costituisce uno degli aspetti dell'attuale crisi del funzionamento della giustizia nel nostro paese.

Ma mentre le leggi di proroga e quelle soprattutto sull'equo canone vengono sottoposte a un così grave logoramento e deterioramento in sede applicativa, l'evolversi della situazione economica e sociale rende urgenti ed attuali altri problemi e soprattutto quelli delle trasformazioni agrarie e del passaggio della proprietà della terra al coltivatore.

Del resto la Conferenza nazionale del mondo rurale dell'agricoltura 8 anni fa aveva posto il problema con sufficiente precisione di intenti e chiarezza di impostazioni.

Basta andare a rileggere come il questionario inviato alle organizzazioni sindacali e agli enti partecipanti ponesse le domande sull'affitto e sulla mezzadria; quali furono le risposte della stragrande maggioranza degli enti e organizzazioni intervistati, e quali le decisioni finali per vedere che esistevano già allora tutte le condizioni per procedere ad una profonda riforma del contratto di affitto tale da garantire una riduzione della rendita, una piena libertà di iniziativa all'affittuario e l'apertura di un processo rapido di passaggio della proprietà della terra al coltivatore.

Le prospettive e le speranze suscitate dalla Conferenza sono state però smorzate e quasi raggelate dagli eventi politici successivi. Le soluzioni legislative del centro-sinistra anche quando sono apparse innovative sia pure labialmente, sostanzialmente si sono rivelate alla prova dei fatti insufficienti, inapplicabili e perfino controproducenti e sempre essenzialmente conservatrici.

Nel settore dell'affitto si è arrivati al grottesco! A negare cioè agli affittuari coltivatori persino quel diritto a proporre innovazioni che viene riconosciuto nominalmente al mezzadro, al colono e al partecipante.

Otto anni sono così passati. L'esodo dalle campagne è continuato. La tecnica ha fornito all'agricoltura nuove possibilità che le strutture arretrate rendono in gran parte inapplicabili. Il Mercato comune è entrato in funzione mettendo brutalmente in contatto e in confronto la nostra agricoltura con le agricolture più avanzate non solo dal punto di vista della produzione e dell'organizzazione del mercato, ma anche, e i due

aspetti sono intimamente collegati, dal punto di vista delle strutture fondiarie e del regime dei contratti agrari.

Il Bandini (in « Considerazioni sulla struttura delle aziende agricole dell'Europa dei Sei ») calcola che in Italia le aziende agricole e corrispondenti proprietà con superficie superiore a 50 ettari superano il 43 per cento della totale superficie agraria, contro il 25 per cento della Francia, il 10 per cento della Germania, il 9 per cento del Belgio e il 7 per cento dell'Olanda e del Lussemburgo. Ed a queste cifre aggiunge la ovvia considerazione che la categoria di aziende da 20 a 50 ettari che negli altri Paesi del MEC è quasi interamente riservata ad aziende coltivatrici, nel nostro Paese (12 per cento) « non è coperta da aziende coltivatrici, salvo eccezioni ». (Specie nell'Italia meridionale anche fra dieci e venti ettari è frequente trovare aziende non coltivatrici).

Nel nostro paese dunque la distribuzione della terra è meno favorevole alle aziende coltivatrici rispetto agli altri paesi del MEC e lo stesso può dirsi per quanto riguarda il regime giuridico ed economico dei patti agrari.

Basta confrontare la nostra legislazione (del resto in larga parte inapplicata) con quella degli altri paesi del MEC per rendersi conto che, ancora una volta, la condizione dei contadini italiani è la più sfavorevole da qualunque punto di vista si guardi. Sia partendo dai singoli istituti (modalità di fissazione del canone; miglioramenti, diritti di prelazione, ecc.) sia partendo dall'indirizzo generale tendente « ad accordare maggior protezione agli interessi di chi coltiva la terra rispetto a quelli del proprietario, ed a facilitare al coltivatore l'acquisto della proprietà ».

Con ciò, sia chiaro, noi non affermiamo che la legislazione agraria ed il regime della proprietà fondiaria rurale degli altri Paesi del MEC costituisca il *non plus ultra* della socialità od un modello di perfezione, diciamo semplicemente che queste legislazione e queste strutture fondiarie, che hanno origine da lotte e conquiste ottenute nei secoli passati contro la feudalità, mettono oggi i coltivatori e l'agricoltura italiani in

condizioni sfavorevoli di arretratezza che urtano ad un tempo le ragioni dell'economia e quelle della giustizia sociale.

Per tutti i motivi che siamo fin qui venuti elencando non abbiamo più voluto sottoporre al Parlamento un provvedimento limitato di assestamento e di preparazione di altri provvedimenti legislativi. Proponiamo un provvedimento di riforma generale dell'affitto a coltivatore diretto, che, come tutte le riforme, si propone fini sociali e produttivistici e si presenta con il volto della totale adesione al dettato costituzionale e dell'altrettanto chiaro rovesciamento di tutte le norme del Codice civile che sono in contrasto con la Costituzione e con le attuali esigenze dell'agricoltura.

Per ottenere questi scopi il nostro disegno di legge affronta in primo luogo tre ordini di questioni: nuovi criteri per la fissazione dell'equo canone, riconoscimento all'affittuario del diritto effettivo di decisione per tutto quanto riguarda la conduzione e la trasformazione dell'azienda, forme e condizioni del passaggio della proprietà della terra all'affittuario coltivatore.

Per quanto riguarda il canone noi restiamo fedeli ad una tradizione di lotte e di iniziative legislative ormai più che ventennali tendenti a ridurre il livello della rendita ed a fissare per legge il canone ritenuto equo. Ma appunto per questo noi non possiamo non tenere conto di tutte le resistenze e le difficoltà che finora sono state incontrate nei successivi tentativi legislativi. Nè riteniamo che per l'avvenire possa continuare a lungo, con effetti deleteri sul prestigio del Parlamento agli occhi dei contadini e degli stessi giudici, il gioco degli interventi legislativi a singhiozzo volto a correggere ed a parare determinate abnormi interpretazioni della magistratura ordinaria ed ora anche del Consiglio di Stato.

Noi diciamo, arrivati a questo punto, che bisogna riconoscere che il sistema misto di determinazione dell'equo canone che affidava a commissioni amministrative prefettizie la fissazione delle tabelle ed alle sezioni specializzate del Tribunale la cognizione dei singoli casi ha creato conflitti di competenze e contraddizioni che hanno reso più age-

vole l'azione di resistenza dei proprietari fondiari e che hanno pesantemente perciò nociuto agli interessi dei contadini.

Affermiamo perciò nella nostra proposta che stabilito per legge un massimo riferito alle risultanze catastali, debba essere solo la magistratura, ove ne sia richiesta naturalmente attraverso la sezione specializzata, a determinare, sentito l'Ispettorato agrario e i tecnici delle parti, il canone ritenuto equo.

La soluzione proposta è semplice ed è di facile attuazione cosa che conta molto in agricoltura. Essa poggia su una serie di accertamenti tecnici certamente più accurati di quelli eseguiti dalle commissioni provinciali dell'equo canone anche se aggiornati con minore frequenza. E riteniamo che sia dopo tutto profondamente giusto che lo Stato, chiamato a definire un canone economicamente e socialmente equo, per far questo prenda a base gli stessi accertamenti che servono a determinare l'onere che il contribuente è tenuto a versare all'erario, come corrispettivo dei servizi generali che lo Stato stesso assicura a tutti i cittadini e senza dei quali anche l'esistenza della proprietà fondiaria sarebbe inconcepibile.

Un secondo gruppo di norme vuole assicurare all'affittuario coltivatore, singolo o associato, il diritto effettivo di decisione per tutto quanto riguarda l'introduzione d'innovazioni e la esecuzione dei miglioramenti e delle trasformazioni agrarie e fondiarie. Questo diritto non viene sottoposto ad alcuna autorizzazione preventiva, salvo la tutela contro iniziative che possano diminuire il valore del fondo, e naturalmente fatta salva ed anzi affermata la validità degli indirizzi e delle prescrizioni degli organi della programmazione economica.

Come corollario di questa affermazione viene riconosciuto all'affittuario il diritto ad accedere ai contributi e ai mutui previsti dalle leggi e soprattutto gli viene riconosciuto il diritto a un indennizzo dell'intero valore delle migliorie apportate sul fondo stabilendo opportune norme che garantiscano questo diritto.

Si giunge così al terzo ordine di questioni, alla regolamentazione cioè del passaggio della proprietà della terra all'affittuario coltivatore. Questo passaggio è previsto possa avvenire attraverso una migliore regolamentazione dell'istituto della prelazione in caso di vendita ed attraverso il riscatto.

La prelazione regolata dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590 si è rivelata alla prova dei fatti priva di vera efficacia pratica a favore dei contadini, soprattutto a causa della impossibilità di controllare la veridicità dei prezzi dichiarati dal venditore in regime di agevolazioni fiscali estese ad iniziativa del governo di centro-sinistra, non soltanto a favore dei coltivatori diretti ma di chiunque appena dichiarati formalmente di voler procedere ad un acquisto a scopo di miglioramento generico.

Stabilire perciò il prezzo d'acquisto del fondo commisurandolo all'ammontare del canone depurato da imposta e capitalizzato al saggio effettivo di interesse corrente, significa in realtà principalmente impedire tutte le manovre speculative e tutti gli atti di emulazione in danno dell'affittuario.

Inoltre proponiamo la estensione dell'istituto del riscatto, previsto dall'attuale legislazione per l'enfiteusi, per le colonie e per gli altri rapporti miglioratori, anche all'affitto. Subordiniamo l'esercizio di questo diritto alternativamente a due condizioni che entrambe testimoniano un particolare legame con la terra ed una particolare attitudine dell'affittuario all'acquisto della proprietà piena del fondo.

La lunga durata del rapporto (15 anni) è la prima di queste condizioni. Ma di gran lunga più importante è la seconda che stabilisce il diritto dell'affittuario ad acquisire la proprietà della terra, quando il valore delle migliorie apportate sul fondo superi il 50 per cento del valore del fondo stesso al momento dell'inizio del rapporto. Riteniamo conforme ai principi della Costituzione e agli interessi dell'agricoltura tra due soggetti economici, il proprietario del terreno, e il titolare delle migliorie apportate favorire quest'ultimo, favorire cioè contro la rendita parassitaria chi lavora, produce, migliora.

Delineate così le grandi linee della riforma del contratto il nostro disegno di legge affronta due altri ordini di problemi.

In primo luogo noi proponiamo di ricondurre, a richiesta del coltivatore interessato, al rapporto di affitto l'attuale rapporto quando ci si trovi davanti ad affitti con canone parziario sostanzialmente riconducibili a quanto previsto all'articolo 1639 del Codice civile, quando si tratti di contratti misti per colture e annualità diverse, e quando si tratti di contratti simulati per sfuggire all'applicazione delle leggi vigenti.

In secondo luogo noi proponiamo modifiche e chiarimenti nel campo delle procedure giudiziarie accentrando nella competente sezione specializzata non solo la cognizione di tutte le questioni sorgenti dai contratti di affitto e dalle leggi in materia, ma anche tutti i provvedimenti procedurali, compresi quelli d'urgenza (specialmente sequestri e pignoramenti).

Onorevoli senatori, le norme riformatrici che vi proponiamo per l'affitto a coltivatore diretto avrebbero limitato valore, se non fossero collegate a tutto un indirizzo generale di riforma da portare avanti non solo nel campo degli altri grandi settori dei contratti agrari (mezzadria e colonia) ma al rinnovamento generale delle strutture fondiarie, agrarie e di mercato attraverso soprattutto l'intervento degli enti di sviluppo intesi come organi della programmazione democratica in agricoltura, ed al rafforzamento delle associazioni dei coltivatori per la produzione e per il mercato.

Queste nostre proposte quindi riguardano un settore ed un aspetto di una riforma agraria generale della nostra agricoltura, ma un settore particolare e importante non solo per la sua dimensione economica, o per l'arretratezza delle norme che lo governano, ma anche per le forze sociali che vi sono impegnate.

Da un lato la proprietà più assenteista e parassitaria, dall'altro masse di contadini senza dubbio forniti non solo di grandi capacità lavorative ma di attitudini imprenditoriali ogni giorno sempre più chiaramente dimostrate.

Una parte notevole di queste masse è tradizionalmente collegata ideologicamente e

organizzativamente al movimento contadino cattolico e ciò spiega il fatto che le proposte in questo settore vengano non solo dalla sinistra ma anche da rappresentanti qualificati della democrazia cristiana e delle organizzazioni contadine ad essa variamente collegate. Questo fatto non è nuovo. Anche nel passato, come abbiamo ricordato, si sono verificate convergenze di proposte presentate dalla sinistra e da esponenti del mondo cattolico. Presentando questa nostra proposta noi auspichiamo che questo incontro, necessario per superare le resistenze che certamente insorgeranno, avvenga anche questa volta, ma avvenga non su un

aspetto o una rivendicazione particolare anche se importante, ma su un completo, semplice, chiaro programma di riforma adeguato alle esigenze dei tempi, dei contadini, dell'agricoltura. Noi speriamo (ed opereremo perchè questa speranza si realizzi) che dal mondo contadino nelle sue varie componenti venga il decisivo contributo di suggerimenti, di critiche, di proposte e soprattutto di lotta unitaria che valga a superare tutte le resistenze, e che consenta e faciliti una rapida approvazione delle misure riformatrici che con questo provvedimento sottoponiamo all'attenzione e al voto del Senato.

**DISEGNO DI LEGGE**

## Art. 1.

Le norme della presente legge si applicano ai contratti di affitto a coltivatore diretto ed a cooperative tra lavoratori agricoli nonchè alle concessioni di terre ai sensi del decreto legislativo luogotenenziale 19 ottobre 1944, n. 279, e successive modificazioni.

## TITOLO I

**DETERMINAZIONE DEL CANONE  
E MODALITA' DI PAGAMENTO**

## Art. 2.

*(Determinazione dell'equo canone)*

Con decorrenza dall'annata agraria 1968-69 i canoni di affitto dei fondi rustici stabiliti in denaro nonchè quelli previsti all'articolo 1639 del Codice civile non possono superare l'ammontare corrispondente al reddito dominicale del fondo sul quale gravano, determinato a norma del decreto-legge 4 aprile 1939, n. 589, convertito nella legge 29 giugno 1939, n. 976, rivalutato con decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 12 maggio 1947, n. 356, e moltiplicato per tre.

L'affittuario ha facoltà di convertire in denaro il canone in natura, ed a corrispondere il canone convenuto in derrate sulla base del prezzo stabilito dallo Stato come prezzo di intervento, o, in mancanza, sulla base dei valori accertati dalla locale Camera di commercio, industria, agricoltura e artigianato, sempre facendo salvo il limite massimo di cui al primo comma.

Il Tribunale, sezione specializzata per lo equo canone di affitto dei fondi rustici, al fine di assicurare una equa remunerazione per il lavoro dell'affittuario e della sua famiglia e la buona conduzione dei fondi, può determinare il canone in misura inferiore, tenuto conto dello stato di produttività del terreno, della esistenza e delle condizioni dei fabbricati rurali, delle attrezzature aziendali, degli apporti dell'affittuario, dei costi e degli oneri gravanti sull'impresa, nonchè delle

opere di trasformazione e di miglioramento fondiario eseguite dall'affittuario a proprie cure e spese.

La sezione specializzata decide sentito il parere dell'Ispettorato agrario e di due tecnici nominati uno ciascuno dalle parti.

Le parti devono indicare i nominativi dei tecnici di cui sopra non oltre la prima udienza di trattazione della causa.

I tecnici e l'Ispettore agrario dovranno depositare il loro parere entro 60 giorni dall'incarico ricevuto.

Decorso tale termine la sezione specializzata decide, anche in mancanza di uno o più pareri, secondo le altre risultanze istruttorie.

### Art. 3.

#### *(Modalità di pagamento del canone)*

Le norme che precedono si applicano anche ai canoni relativi alle annate agrarie precedenti, ove sia pendente il giudizio di perequazione del canone, promosso ai sensi della legge 12 giugno 1962, n. 567.

Il pagamento dell'ammontare massimo fissato nelle tabelle approvate dalla Commissione di cui all'articolo 2 della legge 12 giugno 1962, n. 567, per le annate agrarie precedenti l'entrata in vigore della presente legge ed, a partire dall'annata agraria 1968-69, del massimo previsto al primo comma del precedente articolo 2, costituisce ad ogni effetto adempimento dell'obbligo del pagamento del canone anche se non sia stata promossa azione di perequazione.

Per le provincie e per le annate in cui le tabelle non siano state apprestate, o siano state annullate, il canone non può comunque superare i limiti previsti dal primo comma dell'articolo precedente.

In caso di rifiuto del concedente a ricevere in pagamento il canone corrisposto dall'affittuario, quest'ultimo sarà ritenuto adempiente, se dopo l'invio del corrispettivo con assegno bancario a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, deposita tale somma in un libretto di risparmio intestato al concedente presso l'Ufficio postale o la banca del Comune ove trovasi l'azienda.

Resta fermo il diritto dell'affittuario di ripetere ai sensi dell'articolo 8 della legge 12



giugno 1962, n. 567, le somme eventualmente corrisposte in eccedenza ai livelli massimi di equità stabiliti per ciascun anno nelle tabelle provinciali di equo canone e nella presente legge.

Art. 4.

*(Calamità naturali)*

In caso di perdita totale o parziale del prodotto o della produttività del fondo causata da eventi atmosferici o calamità naturali l'affittuario ha diritto alla sospensione o riduzione del canone proporzionale a quella determinata dall'autorità amministrativa per quanto riguarda le imposte e le sovrimposte fondiarie.

Art. 5.

*(Terre degli Enti pubblici)*

Le norme della presente legge si applicano ai terreni comunque concessi a coltivatori per la loro utilizzazione agraria o silvo-pastorale da parte degli enti pubblici o demaniaali.

La concessione di detti terreni non può essere effettuata a mezzo di aste o di altri sistemi tendenti a violare le norme sulla determinazione del canone disposte dalla presente legge.

La preferenza della concessione spetta ai lavoratori agricoli manuali coltivatori della terra, singoli o associati in cooperative. In caso di pluralità di tali richieste si procede, ove fallisca il tentativo di conciliazione, in base a sorteggio.

TITOLO II

DIRITTO DI INIZIATIVA DELL'AFFITTUARIO COLTIVATORE DIRETTO NELLA GESTIONE, TRASFORMAZIONE E BONIFICA DEL FONDO E NORME PER LA PRELAZIONE ED IL RISCATTO DELLA PROPRIETA'

Art. 6.

*(Innovazioni e miglioramenti)*

L'affittuario può prendere, anche senza essere autorizzato dal locatore, tutte le ini-

ziative di organizzazione e di gestione ritenute utili per la razionale coltivazione del fondo, e può eseguire innovazioni e miglioramenti di durevole utilità per il fondo e per la produzione, nonchè per adeguare alle esigenze igieniche, civili e produttive la casa colonica, le stalle e i fabbricati rurali.

L'affittuario può altresì compiere trasformazioni agrarie e fondiarie con il solo obbligo di darne preventiva comunicazione, con lettera raccomandata, al locatore il quale entro 15 giorni può ricorrere all'Ispettorato agrario se le migliorie proposte possono diminuire l'attuale valore del fondo.

L'Ispettorato provvede entro 30 giorni. Trascorso infruttuosamente tale termine la richiesta del locatore si intende respinta.

L'affittuario può inoltre sostituirsi nella esecuzione di tutte le opere di trasformazione, di miglioramento o di manutenzione progettate dal locatore, o previste da programmi di valorizzazione esecutivi predisposti dagli organi della programmazione e dagli altri organi competenti.

Nelle ipotesi di cui ai commi precedenti, l'affittuario ha diritto di ottenere, direttamente, i contributi e le altre provvidenze e agevolazioni statali e regionali previste dalle leggi in vigore.

#### Art. 7.

*(Corrispettivo per i miglioramenti)*

L'affittuario che ha eseguito le migliorie, le trasformazioni e le opere di bonifica previste all'articolo precedente ha diritto: o a riscattare la proprietà della terra con le modalità di cui al successivo articolo 10, o, in caso di scioglimento del contratto, da qualunque causa determinato, ad una indennità pari all'aumento di valore conseguito dal fondo.

Il credito di cui al presente articolo è privilegiato sull'immobile sul quale l'opera è stata eseguita, e segue nell'ordine di prelazione i crediti previsti dall'articolo 2780, n. 3, del codice civile.

Il privilegio costituisce idonea garanzia ai fine delle concessioni del credito agrario

di miglioramento, ai sensi del secondo comma dell'articolo 6 della legge 5 luglio 1928, n. 1760, e del terzo comma dell'articolo 19 del decreto ministeriale 23 gennaio 1938.

Il giudizio volto a conseguire l'indennità di cui al presente articolo è di competenza della sezione specializzata. La domanda giudiziale deve essere trascritta nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 265 del Codice civile.

Se in giudizio è stata fornita la prova della sussistenza dei miglioramenti, l'affittuario coltivatore diretto può ritenere il fondo sino al soddisfacimento del suo credito.

A richiesta dell'affittuario, anche nel corso del rapporto di affitto, è annotata sui predetti registri immobiliari la consistenza delle migliorie apportate sulla base della presentazione di una perizia giurata.

#### Art. 8.

##### *(Manutenzione straordinaria)*

Ove il locatore, sebbene richiesto con lettera raccomandata, non provveda alla esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, ed a quelle necessarie per assicurare ai fabbricati rurali le condizioni di abitabilità e di uso sancite dalle leggi e dai regolamenti, ivi comprese le forniture di energia elettrica e di acqua potabile, l'affittuario esegue direttamente le opere stesse, trattenendo l'importo relativo dal canone di affitto.

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.

#### Art. 9.

##### *(Miglioramenti eseguiti dal locatore)*

I miglioramenti agrari e fondiari eseguiti dal locatore devono essere preventivamente concordati con l'affittuario e saranno eseguiti utilizzando in primo luogo la mano d'ope-

ra della famiglia diretto-coltivatrice, secondo le tariffe bracciantili vigenti nella zona.

Il motivo di cessazione di proroga, disposto dalla lettera *b*) dell'articolo 1 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 1° aprile 1947, n. 273, modificata con legge 13 giugno 1961, n. 527, è abrogato.

Qualora l'esecuzione dei miglioramenti determini la temporanea riduzione della produzione lorda vendibile, il canone di affitto è proporzionalmente ridotto.

La sezione specializzata può disporre una percentuale di aumento del canone di affitto, non superiore al 5 per cento del capitale impiegato dal locatore al netto di pubblici contributi, quando dai miglioramenti sia derivato un congruo incremento della produzione lorda vendibile e il miglioramento eseguito non determini il passaggio ad una classe catastale superiore.

#### Art. 10.

##### *(Prelazione e riscatto)*

Il prezzo di acquisto del terreno affittato, ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione istituito con l'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, è pari al canone di affitto determinato a norma della presente legge, depurato dell'ammontare delle imposte e degli altri oneri gravanti sul fondo, e moltiplicato per quindici.

L'affittuario ha altresì diritto ad acquistare il fondo, anche senza l'assenso del locatore, con la procedura e le condizioni di cui alla legge 26 maggio 1965, n. 590, e al comma precedente, quando il rapporto sia durato ininterrottamente per 15 anni o egli abbia apportato sul fondo miglioramenti sostanziali e durevoli, che ne aumentino il valore di almeno il 50 per cento.

Le somme corrisposte agli Enti pubblici a titolo di acquisto dei terreni possono essere destinate all'acquisto di immobili, in deroga alle disposizioni che prescrivono diverse forme di impiego.

Ai fini del presente articolo e del precedente articolo 5 la durata del rapporto dell'attuale affittuario si cumula con quella dei rapporti precedenti, quando l'ultimo affittuario abbia ottenuto la cessione del contrat-

to dietro pagamento di un corrispettivo secondo convenzioni od usi locali, o per successione nell'ambito dei familiari dell'affittuario.

Art. 11.

*(Proroga)*

Le norme di proroga dei contratti di affitto a coltivatore diretto, previste dall'articolo 14 della legge 15 settembre 1964, n. 756, restano in vigore sino all'emanazione di nuove norme legislative, e si applicano anche ai contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della legge 15 settembre 1964, n. 756, e della presente legge.

Art. 12.

*(Intervento dell'Ente di sviluppo)*

Nelle zone nelle quali l'affitto di fondi rustici ha particolarmente diffusione, i piani zonalì sono obbligatori.

La elaborazione e la esecuzione dei piani zonalì sono attuate dagli Enti di sviluppo, nell'ambito delle attribuzioni loro conferite dalla legge, con pubbliche iniziative e con gli interventi necessari al soddisfacimento dei problemi zonalì della produzione, della trasformazione fondiaria, e del mercato, e con ogni altro intervento rivolto alla promozione ed allo sviluppo delle forme associative dei coltivatori.

Gli interventi degli Enti di sviluppo, previsti dall'articolo 3, ultimo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590, al fine di facilitare l'espletamento delle procedure di concessione dei mutui e prestiti agevolati, sono estesi a tutti i casi previsti dalla presente legge e sono obbligatori.

Art. 13.

*(Rappresentanza dell'affittuario nei consorzi di bonifica ed altri Enti)*

Per tutta la durata del contratto di affitto il diritto di voto nei consorzi di bonifica e di miglioramento fondiario, negli altri enti

che svolgono attività di bonifica e di miglioramento fondiario, e negli enti che abbiano catasti e albi in relazione alle piantagioni esistenti sul fondo, spetta in via surrogatoria all'affittuario.

### TITOLO III

#### FORME PARTICOLARI RICONDUCIBILI AL CONTRATTO DI AFFITTO

##### Art. 14.

###### *(Divieto di subaffitto)*

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

È però ammesso il godimento separato da parte dei soci delle cooperative di conduzione.

Nel caso di contratti stipulati in contravvenzione al divieto di cui al primo comma, e di contratti simulati, il subaffittuario o il subconcessionario (coltivatore diretto, mezzadro, colono, partecipante, soccidario, eccetera) può in qualunque momento surrogarsi all'affittuario o al subconcedente nei suoi diritti e obblighi verso il proprietario del fondo mediante comunicazione scritta data al proprietario del fondo e all'affittuario o al concessionario, da rimettere almeno un mese prima del termine dell'annata agraria e con validità dall'annata agraria successiva.

Si presumono simulati ai sensi del comma precedente tutti i rapporti di concessione esistenti nei casi in cui la gestione del fondo è affidata da oltre tre anni ad un procuratore che non sia parente del locatore sino al 3° grado.

##### Art. 15.

###### *(Trasformazione di contratti analoghi)*

In parziale deroga dell'articolo 13 della legge 15 settembre 1964, n. 576, possono essere trasformati in contratti di affitto, a ri-

chiesta del coltivatore, i contratti in corso nei quali vi sono elementi del contratto di affitto ancorchè non prevalenti, i contratti di affitto dei terreni pascolivi e di ogni altra forma di concessione per la utilizzazione delle erbe, i contratti di soccida con conferimento di pascolo e i contratti di pascolo con corrispettivo rapportato al numero dei capi di bestiame introdotti nel fondo.

Sono fatti salvi i casi previsti dalla legge 25 febbraio 1963, n. 327, e successive modificazioni.

#### Art. 16.

##### *(Divieto di concessione separata)*

Le clausole contrattuali, comprese quelle che separano le colture del suolo da quelle del soprassuolo, o che prevedono forme contrattuali diverse sullo stesso fondo per diverse coltivazioni, e quelle che comunque limitano il godimento dei terreni, la piena disponibilità del prodotto da parte dell'affittuario, le iniziative di razionale organizzazione e di gestione dell'impresa sono nulle di pieno diritto.

Con decorrenza dall'annata agraria in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge, l'affitto è esteso a tutte le colture del fondo, tanto per i contratti in corso che per quelli prorogati.

#### Art. 17.

##### *(Godimento collettivo dei pascoli)*

Nei terreni posseduti dai comuni e da altri enti pubblici, nei quali viene praticata la immissione collettiva di bestiame, l'Ente di sviluppo promuoverà le necessarie intese per il godimento collettivo del pascolo e per la costituzione di forme associative fra pastori, e per assegnare ai pastori interessati quote di terreni corrispondenti alle necessità dei relativi greggi.

Sino a quando proseguiranno le immissioni collettive, il canone dovuto da ciascun pastore non può superare per ogni capo, il canone calcolato ai sensi dell'articolo 1 della presente legge, diviso per il numero dei capi immessi.

## TITOLO IV

## NORME TRANSITORIE E FINALI

## Art. 18.

*(Competenza della Sezione specializzata)*

Tutte le controversie relative alla attuazione della presente legge e alle altre leggi o norme sull'affitto sono di esclusiva competenza della Sezione specializzata agraria per l'equo canone di fondi rustici.

Sono altresì di sua competenza tutti i provvedimenti attinenti ai provvedimenti compresi quelli previsti al Capo III del Titolo I del libro IV del Codice di procedura civile, e su di essi la Sezione decide in camera di consiglio.

## Art. 19.

*(Inderogabilità)*

Le disposizioni della presente legge sono inderogabili.

Non si applicano agli affitti regolati dalla presente legge gli articoli 1630, 1632, 1633, 1635, 1636, 1637 e 1643 del Codice civile.

Sono espressamente abrogati gli articoli 1648, 1650, 1651 e 1653 del Codice civile e tutte le norme in contrasto con le disposizioni della presente legge.

Sono tuttavia fatte salve le clausole contrattuali più favorevoli all'affittuario coltivatore diretto.

Alle rinunce e transazioni riguardanti il rapporto di affitto a coltivatore diretto si applica l'articolo 2113 del Codice civile.