

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XI LEGISLATURA

N. 410

## DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori **BORRONI, FRANCHI, PEZZONI, RANIERI**  
e **STEFANINI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 1° LUGLIO 1992

Norme finalizzate a garantire la continuità d'impresa ai coltivatori affittuari di cui alla legge 3 maggio 1982, n. 203

**ONOREVOLI SENATORI.** - Alla luce della legge 3 maggio 1982, n. 203, sui contratti agrari, è possibile, ai sensi dell'articolo 2 della legge stessa, procedere, da parte dei concessionari, alla disdetta dei contratti di affitto di fondi rustici e quindi alla liberalizzazione per il mercato di un ingente patrimonio fondiario.

Le aziende agricole condotte solo in affitto, secondo i dati del censimento ISTAT del 1982, confermati dalle prime indicazioni dell'ultimo censimento, sono circa 130.000 per una superficie totale di circa 1.300.000 ettari.

Le aziende condotte parte in proprietà e parte in affitto, risultano essere circa 327.000 per una superficie di circa 2.173.000 ettari.

Nel Mezzogiorno le aziende condotte solo in affitto sono 60.530, pari al 46,2 per cento del totale.

Già dal 1992 è possibile procedere alla disdetta dei contratti di affitto antecedenti al periodo 1939-1940, ed infatti nella maggior parte dei casi i coltivatori hanno ricevuto puntualmente la disdetta. Per i coltivatori affittuari espulsi si pongono problemi molto gravi che in molti casi possono pregiudicare la possibilità di continuare attività imprenditoriale agricola. La ragione di fondo di queste difficoltà risiede innanzitutto nella volontà dei proprietari di porre sul mercato fondiario i terreni agrari.

Tale volontà è rafforzata da una anomalia strutturale che vede crescere a dismisura la

## XI LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

domanda di acquisto di terreni agrari da parte di forze esterne all'agricoltura sia per scopi ricreativi sia per scopi speculativi. Tale domanda ha portato ad una lievitazione dei prezzi dei terreni, soprattutto in alcune regioni del Mezzogiorno, rendendo di fatto difficile se non impossibile l'acquisto per uso agricolo.

Il calo dei redditi agricoli e la mancanza di un sistema efficiente di crediti e contributi all'acquisto per uso agricolo rendono di fatto impossibile per i coltivatori affittuari far valere il diritto di prelazione per l'acquisto (prezzi drogati e inaccessibili).

In queste condizioni il rischio è, tra l'altro, che tale patrimonio venga sottratto all'attività agricola per essere destinato, senza alcun controllo, ad altre attività speculative.

La camorra, la mafia e altre organizzazioni criminali hanno sempre avuto interessi consistenti nel mercato fondiario (con prevalenza nelle aree sub-urbane) sia per riciclare proventi illeciti sia per specifiche attività speculative.

Ne è risultato un mercato fondiario fortemente attivo per quelle operazioni che puntano alla sottrazione dei suoli all'attività agricola ed un blocco sostanziale del mercato a fini produttivi e agricoli (tranne, naturalmente, gli acquisti decisi dalla camorra e dalla mafia).

Per i coltivatori di vaste aree del Paese questa situazione significa da una parte essere esposti ai ricatti della malavita e dall'altra trovarsi nell'impossibilità di avviare qualunque processo di riordino fondiario attraverso l'acquisto o l'acquisizione in affitto dei terreni. Come pure diventa assai difficile avviare nuove aziende agricole. Una situazione paradossale, che tende a rendere agevole e conveniente l'acquisto dei suoli agricoli a tutti e per tutte le attività speculative di questo mondo, tranne che per l'attività produttiva agricola.

Alla luce degli effetti indotti dalla legge 3 maggio 1982, n. 203, che consentirà di fatto l'immissione sul mercato di un ingente patrimonio fondiario, senza l'adozione di adeguate contromisure, ci troveremo in una condizione di vera e propria emergen-

za, che può portare l'affarismo della malavita organizzata a livelli impensabili. Uno dei limiti della suddetta legge n. 203 del 1982 e del suo tormentato *iter* costituzionale è quello di aver sostanzialmente ignorato il diritto alla continuità d'impresa dei coltivatori affittuari (senza ledere i diritti dei proprietari), da garantire attraverso una normativa adeguata.

Per molte famiglie di coltivatori la disdetta del contratto di affitto, seppur legittima, significa, oltre all'inevitabile disagio umano, anche l'impossibilità di fatto a proseguire l'attività imprenditoriale e senza la possibilità di utilizzare qualunque ammortizzatore sociale.

Per tale ragione gli effetti prodotti dalla legge n. 203 del 1982 sono considerevoli sia sul piano del reddito che dell'occupazione per migliaia di famiglie coltivatrici.

Certamente queste difficoltà non riguardano tutti i conduttori affittuari, che risultano figure socialmente molto differenziate (*part time*, coltivatori di aziende con terreni solo in parte condotti in affitto, eccetera); ma per quelle figure di coltivatori *full time* e conduttori di aziende esclusivamente in affitto il problema è addirittura drammatico.

Con questo disegno di legge il Gruppo comunista-PDS intende definire delle norme che, senza stravolgere la suddetta legge n. 203 del 1982, siano capaci di accrescere le possibilità di continuità d'impresa soprattutto per gli affittuari *full time*.

All'articolo 1 sono definite norme atte a rafforzare il diritto di prelazione nello acquisto dei fondi.

All'articolo 2 sono invece definite delle norme che possono facilitare l'acquisto di terreno agrario da parte dei coltivatori affittuari attraverso una riforma della Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina, definendo una corsia preferenziale (riserva dei fondi disponibili, procedure, eccetera) per i coltivatori con disdetta dei contratti di affitto ai sensi della legge n. 203 del 1982.

Negli articoli 3, 4 e 5, vengono definite norme finalizzate all'istituzione del diritto per i conduttori in affitto ad essere preferiti

XI LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

in caso di nuovo affitto del fondo, anche dopo la risoluzione del precedente rapporto.

Nell'articolo 7, per consentire l'attuazione delle norme contenute nel presente

disegno di legge, è prevista la proroga, non oltre due anni, delle scadenze dei contratti previste all'articolo 2 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

1. I conduttori in affitto di fondi agricoli di cui agli articoli 6, 7 e 25 della legge 3 maggio 1982, n. 203, conservano il diritto di prelazione di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, come modificato dall'articolo 8 della legge 14 agosto 1971, n. 817, per un anno dalla risoluzione del contratto di affitto per scadenza del termine, anche dopo il rilascio del fondo.

## Art. 2.

1. La Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina, istituita con l'articolo 9 del decreto legislativo 5 marzo 1948, n. 121, è autorizzata a destinare almeno il 40 per cento delle proprie disponibilità al finanziamento di operazioni di acquisto di terreni proposte nell'esercizio del diritto di prelazione di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, quando tali operazioni siano preordinate alla formazione di unità colturali di dimensioni funzionali alla costituzione di imprese coltivatrici efficienti.

2. I requisiti delle imprese finanziabili, ai sensi del comma 1, sono accertati dalla Cassa sulla base di parametri determinati dalle regioni competenti per territorio entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Con decreto del Ministro del tesoro, di concerto con il Ministro dell'agricoltura e delle foreste, sono stabilite modalità e procedure per la concessione dei finanziamenti di cui al presente articolo, tali da consentire, anche mediante ricorso a forme di autocertificazione, l'effettivo esercizio del diritto di prelazione di cui al comma 1.

## XI LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

4. Alle operazioni di finanziamento di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, settimo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni.

## Art. 3.

1. Il proprietario deve notificare al titolare del diritto di prelazione di cui all'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni, il conferimento del fondo in società e l'indicazione del valore attribuito al bene conferito, entro quindici giorni dalla costituzione della società medesima.

2. Il titolare della prelazione conserva il diritto di riscattare il fondo della società nelle ipotesi di liquidazione della quota del socio corrispondente alla proprietà conferita.

3. Al fine di cui al comma 2, si osservano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 8, quinto comma, della legge 25 maggio 1965, n. 590, e successive modificazioni.

## Art. 4.

1. I conduttori in affitto di fondi agricoli di cui agli articoli 6, 7 e 25 della legge 3 maggio 1982, n. 203, hanno diritto di essere preferiti in caso di nuovo affitto del fondo, anche dopo la risoluzione del precedente rapporto per scadenza del termine. Tale diritto si esercita entro un anno dalla risoluzione del contratto medesimo.

2. Al fine di consentire al conduttore l'esercizio del diritto di cui al comma 1, il proprietario che intende concedere il fondo, o parte di esso, deve comunicare allo stesso, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la proposta di affitto sottoscritta da entrambi i proponenti del nuovo contratto. Il conduttore esercita il diritto comunicando, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, entro un mese dalla ricezione della proposta del proprietario l'accettazione della medesima.

3. Le condizioni contenute nella proposta, comunicate ai sensi del comma 2, che siano in contrasto con le disposizioni della legge 3 maggio 1982, n. 203, sono nulle e sono di diritto sostituite con condizioni conformi.

Art. 5.

1. Il diritto di prelazione non può essere esercitato:

a) quando il conduttore ha comunicato al proprietario la volontà di non rinnovare l'affitto del fondo o di una parte di esso;

b) nei casi di cessazione del rapporto di affitto per inadempimenti del conduttore ai sensi dell'articolo 5 della citata legge n. 203 del 1982.

Art. 6.

1. I contratti di affitto stipulati in violazione della presente legge sono nulli.

Art. 7.

1. Sino all'attuazione delle norme di cui all'articolo 2 e comunque non oltre due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono prorogate le scadenze dei contratti previste agli articoli 2 e 34 della legge 3 maggio 1982, n. 203, quest'ultimo come modificato dall'articolo 6 della legge 19 febbraio 1990, n. 29.