



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori NENCINI e Fausto Guilherme LONGO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 MARZO 2013**

Nuove disposizioni in materia di affitto di fondi rustici

ONOREVOLI SENATORI. – Il disegno di legge che qui si presenta («Nuove disposizioni in materia di affitto di fondi rustici»), in materia di affitto a titolo gratuito di fondi rustici in stato di abbandono, si impone alla luce della profonda crisi economica che sta investendo tutti i comparti produttivi del Paese a partire da quello agricolo e si collega con l'altro disegno di legge da me proposto di materia di concessioni di terreni demaniali per finalità agricole (atto Senato n. 228).

L'attuale quadro economico, infatti, penalizza maggiormente un settore, quale quello agricolo, dove le rendite derivanti dalla commercializzazione delle materie prime difficilmente copre i relativi costi di produzione.

Una simile copertura, infatti, può essere raggiunta unicamente attraverso l'impiego di ingenti capitali e fattori produttivi, non sempre facilmente possibile.

A fare le spese di una tale situazione, ovviamente, sono le nuove generazioni che si affacciano al mercato del lavoro in generale, ed a quello della imprenditoria agricola in particolare.

Il costo delle superfici agricole da lavorare molto più alto di quello registrabile in altri Paesi dell'Unione europea aggravano ulteriormente la situazione, impedendo ai giovani che vogliono cimentarsi nell'imprenditoria di tipo agricolo di poter essere competitivi sul mercato nazionale ed europeo.

Da un diverso punto di vista, mai come in questi anni si sente il bisogno di un ricambio generazionale nel panorama degli operatori agricoli. Molti piccoli imprenditori agricoli non hanno più le forze per portare avanti lo sfruttamento agricolo dei terreni e

molto spesso lo fanno con poca sensibilità per le nuove tecnologie eco-sostenibili.

Molti terreni privati potrebbero essere sfruttati in modo migliore, ma restano spesso in condizioni di non produttività poiché non vi è più nessuno che li coltivi e li curi

Per ovviare a queste problematiche, ciò che si propone è l'introduzione di un nuovo istituto di diritto civile (denominato «contratto di sfruttamento») volto a permettere a giovani imprenditori di poter affittare, a titolo gratuito, terreni agricoli privati con la sola obbligazione contrattuale di migliorare il fondo medesimo.

Un simile intervento ha due immediate finalità: la prima, già illustrata, è di permettere a giovani imprenditori agricoli di immergersi nel mercato agricolo in modo competitivo; la seconda, di rilevante impatto ambientale, è di recuperare delle terre spesso incolte ed in stato di grave abbandono con delle colture realizzate con tecniche eco-sostenibili e compatibili con l'assetto geomorfologico delle zone interessate.

Il disegno di legge, oltre ad individuare i requisiti necessari per poter validamente contrarre un simile contratto (età inferiore agli anni quaranta dell'affittuario, non edificabilità del terreno, stato di abbandono dello stesso debitamente certificato dal comune di appartenenza) e gli elementi essenziali dell'istituto (assenza di canone in denaro, obbligo di miglioramento del fondo), prevede anche l'istituzione presso le province (già competenti in materia agricola con gli ispettorati provinciali dell'agricoltura) di una camera arbitrale *ad hoc* per la risoluzione, in via conciliativa e gratuita, delle eventuali controversie che potrebbero sorgere durante

l'esecuzione del contratto tra locatore e conduttore.

A differenza, quindi, dell'enfiteusi, la quale prevede meccanismi di affrancazione in grado di trasferire la proprietà da un soggetto ad un altro, nel presente istituto ci si muove ancora all'interno dei contratti di godimento, dove entrambe le parti possono trarre notevoli vantaggi economici: l'affittuario può sfruttare terreni per la sua attività agri-

cola (adempiendo con la stessa attività all'adempimento dell'obbligazione di miglioramento del fondo), ed il locatore potrà veder accrescere il valore del proprio terreno agricolo, anche al fine di una successiva ed eventuale compravendita.

Si precisa, infine, che il presente disegno di legge non comporta oneri aggiuntivi per il bilancio dello Stato, né per quello di altri enti locali.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

*(Oggetto e finalità)*

1. Al fine di salvaguardare e valorizzare l'imprenditoria giovanile nel settore agricolo, nonché di tutelare ed implementare le capacità produttive del territorio in tale ambito, la presente legge istituisce un contratto gratuito di sfruttamento di fondi agricoli, di seguito denominato «contratto di sfruttamento», a vantaggio dei giovani agricoltori che non abbiano compiuto quaranta anni di età.

2. Il contratto di cui al comma 1 può essere adottato dalle parti esclusivamente per lo svolgimento delle seguenti attività agricole:

- a) realizzazione di insediamenti imprenditoriali agricoli;
- b) recupero e miglioramento dei fondi;
- c) esercizio della pastorizia;
- d) servizi di altra natura complementari alle attività agricole.

## Art. 2.

*(Affittuari)*

1. L'affittuario, al momento della conclusione del contratto di sfruttamento, non deve aver superato i quaranta anni di età, a pena di nullità del contratto medesimo. L'affittuario, inoltre, deve possedere i requisiti di cui all'articolo 6 della legge 3 maggio 1982, n. 203, ovvero almeno uno di quelli previsti dall'articolo 2, comma 1, lettere a), b), c), d), della legge 15 dicembre 1998, n. 441.

## Art. 3.

*(Fondi rustici)*

1. Il contratto di sfruttamento può avere ad oggetto esclusivamente fondi rustici non edificabili in stato di abbandono ovvero di grave incuria.

2. La situazione di degrado di cui al comma 1 è accertata dal competente ufficiale del comune nel cui territorio si trova il fondo, il quale predispone apposito verbale da allegare in copia al contratto di sfruttamento. Una copia del verbale è contestualmente inviata all'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio.

## Art. 4.

*(Obblighi del locatore)*

1. Il locatore è tenuto a consegnare il fondo con i suoi accessori e le sue pertinenze.

2. Il locatore ha il diritto di controllare, a sue spese e di concerto con il conduttore, lo stato del fondo ogni dodici mesi.

## Art. 5.

*(Obblighi dell'affittuario)*

1. L'affittuario è tenuto a sfruttare il fondo in conformità con le normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, nonché a migliorare il fondo, privilegiando colture e tecniche produttive eco-sostenibili e compatibili con le caratteristiche geo-morfologiche del fondo stesso. A lui spettano i frutti e le altre utilità del fondo.

2. L'affittuario effettua i miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni, nel rispetto e secondo le modalità di cui agli articoli 16, 17, 19, 20 della legge 3 maggio 1982, n. 203, e all'articolo 4, commi terzo e quarto, della legge 11 febbraio 1971, n. 11,

e successive modificazioni, in quanto compatibili con la disciplina di cui alla presente legge.

Art. 6.

*(Durata del contratto)*

1. Il contratto di sfruttamento ha durata minima di sette anni, rinnovabili per altri sette.

2. In mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di sfruttamento si intende tacitamente rinnovato. La disdetta deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 7.

*(Canone)*

1. Il contratto di sfruttamento legge è gratuito. Nessun canone, in denaro o in natura, deve essere corrisposto al locatore.

Art. 8.

*(Diritto di recesso e casi di risoluzione)*

1. L'affittuario può recedere dal contratto di sfruttamento mediante semplice preavviso, da comunicare al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

2. La risoluzione del contratto di sfruttamento può essere pronunciata nel caso in cui l'affittuario sia gravemente inadempiente in relazione ai suoi obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione ed al miglioramento del fondo medesimo.

## Art. 9.

*(Camera arbitrale provinciale)*

1. In caso di controversia sull'esecuzione del contratto, a richiesta di una delle parti, il presidente della provincia nel cui territorio si trova il fondo oggetto del contratto medesimo istituisce con proprio decreto, al fine di risolvere la controversia in via conciliativa, un apposito collegio arbitrale, denominato «camera arbitrale provinciale».

2. La camera arbitrale provinciale decide della controversia entro tre mesi dalla data della richiesta formulata da una delle parti, sulle quali non grava alcuna spesa. La procedura termina con la stesura di un verbale di conciliazione sottoscritto da tutte le parti.

3. La camera arbitrale provinciale è composta da tre membri, ed è presieduta dal capo dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura o da un suo rappresentante. I due arbitri sono nominati con decreto del presidente della giunta provinciale, su designazione, per i rappresentanti delle categorie dei proprietari e degli affittuari, da parte delle rispettive associazioni professionali maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali.

4. Possono essere membri della camera arbitrale provinciale gli esperti in materia agraria iscritti negli albi degli agronomi, degli agrotecnici e dei periti agrari.

## Art. 10.

*(Registrazione del contratto)*

1. Il contratto di sfruttamento deve essere registrato presso gli uffici provinciali dell'Agenzia delle entrate secondo la disciplina vigente per le altre tipologie di locazione.

## Art. 11.

*(Disposizioni finanziarie)*

1. Dall'attuazione della presente legge non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

2. Le Amministrazioni interessate dalle disposizioni di cui alla presente legge provvedono ai loro compiti con le risorse umane, strumentali e finanziarie previste a legislazione vigente.

## Art. 12.

*(Disposizioni finali)*

1. Al contratto di sfruttamento si applicano, in quanto compatibili, le norme di cui al libro quarto, titolo III, capo VI, sezione prima e terza del codice civile, nonché la disciplina di cui alla legge 3 maggio 1982, n. 203.