CAMERA DEI DEPUTATI N. 6246

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

LOBIANCO, BRUNI, CAMPAGNOLI, PELLIZZARI, RABINO, RINALDI, TEALDI, URSO, ZAMBON, ZARRO, ZUECH, BALZARDI, BORTOLANI

Presentata il 22 dicembre 1991

Norme in materia di affitto di fondi rustici

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Il conseguimento dei principali obiettivi della riforma della politica agricola comune – l'equilibrio del mercato; la stabilità dei redditi degli agricoltori; il rispetto degli equilibri naturali e ambientali – rende difficile la persistenza di alcune strutture agrarie ovvero di alcune forme di proprietà terriera di fronte al moto di rapida evoluzione del sistema economico dominato da cambiamenti e trasformazioni.

In particolare, per un più adeguato controllo ed una maggiore efficienza economica della produzione si ritiene di non poter prescindere dal considerare aspetti sempre più critici, come il problema dell'invecchiamento degli imprenditori agricoli e del necessario consolidamento delle aziende.

La complessità dello scenario appena accennato e delle sue ripercussioni porta, allora, a comprendere il disorientamento per il processo di adattamento in atto, che fa sì che molti degli investimenti realizzati in precedenza anche con il sostegno pubblico si rivelino non utili o tali da giustificare l'impegno dei capitali spesi e il dispendio delle energie erogate.

La revisione del regime di pensionamento anticipato nell'intento di farne uno strumento più efficace di miglioramento delle imprese familiari insediate sulla terra nonché di aiuto sociale degli agricoltori anziani richiede, ad esempio, un ulteriore sforzo per sostenere, secondo previsioni ragionevolmente di breve periodo, la situazione di sicurezza e di stabilità delle attuali strutture agrarie ovvero di redditività che sono caratteristiche indissolubili di una normale attività agricola.

La struttura dei contratti agrari – oggi ridotti, salvo marginali eccezioni, al solo

affitto di fondi rustici – non può non risentire del generale rivolgimento.

La riforma della struttura dei contratti agrari, preconizzata dalle leggi di proroga « fino a nuova disposizione », soprattutto dalla legge 15 settembre 1964, n. 756, e concretatasi nella legge 3 maggio 1982, n. 203, non ha trovato il suo sbocco naturale in sede di applicazione di quest'ultima legge, perché a partire dalla seconda metà degli anni ottanta sono intervenuti come si è detto nuovi incisivi fattori di trasformazione e può dirsi che proprio questi ultimi anni possono essere considerati anni di crisi.

La crisi colpisce duramente soprattutto i piccoli imprenditori agricoli i quali, confidando nella residua durata dei contratti agrari stabilita dall'articolo 2 della legge n. 203 del 1982, avevano organizzato, anche con notevoli sacrifici economici, le loro imprese in modo tale da assicurarsi, con i profitti degli anni « garantiti » loro da tale articolo, il ristoro dei sacrifici affrontati. Costoro si trovano oggi in situazioni assai gravi, anche in relazione allo sconvolgimento dei piani di ammortamento dei debiti, resi impossibili dalla riduzione dei ricavi.

Mentre per le scadenze più lontane è tuttora sperabile un riassestamento mediante un'oculata conversione delle strutture aziendali, per le scadenze più vicine « non c'é più tempo », e la situazione degli affittuari i cui contratti sono destinati a cessare, ai sensi dell'articolo 2 della legge 3 maggio 1982, n. 203, il 10 novembre 1992 o il 10 novembre 1993, è fonte di gravissima preoccupazione ed angoscia per le famiglie coltivatrici che si vedono costrette a cessare il lavoro congeniale alle loro attitudini professionali senza possibilità di ricambio.

Né può dirsi che i coltivatori escomiati possono facilmente trovare altre terre in affitto sul mercato. I proprietari delle terre, invero, da un lato hanno ancora l'avversione verso i contratti agrari, dall'altro, allettati dai consistenti contributi pubblici per il ritiro delle terre dalla coltivazione, credono di poter ottenere dalle terre stesse notevoli profitti senza l'onere di una vera impresa e senza professionalità alcuna.

Inoltre, i concedenti fanno un uso distorto della facoltà loro accordata dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982, di adattare il contratto alla realtà della singola azienda anche in deroga alle disposizioni imperative della legge e pretendono di ottenere canoni esosi per contratti di brevissima durata e senza possibilità di realizzare miglioramenti.

Non si può certo negare validità ai contratti in deroga stipulati, né sovvertire radicalmente il sistema dell'articolo 45 della citata legge n. 203 del 1982, ma non si può non prendere atto che l'abuso dei poteri concessi alle parti, sia pure con l'assistenza delle associazioni professionali, ha impedito il normalizzarsi del mercato degli affitti nel rispetto dei fini produttivistici e di equità sociale consacrati nell'articolo 44 della Costituzione.

Certamente non si può pensare di introdurre nel sistema un nuovo regime di proroga. Ma non si può neppure sottovalutare la gravità del momento e rinunciare a porre qualsiasi rimedio al fenomeno sopra denunciato, i cui risvolti economico-sociali non possono lasciare indifferente il legislatore.

La Corte costituzionale, con la sentenza 28 marzo 1968, n. 16, nel dichiarare infondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 14 della legge 15 settembre 1964, n. 756, nella parte in cui disponeva la proroga dei contratti agrari « fino a nuova disposizione », affermò testualmente: « Il legislatore nel procedere, con la citata legge, alla riforma dei contratti agrari (come risulta dai lavori preparatori) si è reso conto che tale riforma non poteva considerarsi idonea a risolvere in modo definitivo tutti i problemi imposti dal momento storico ed in conseguenza ha ritenuto, con apprezzamento di prudenza operativa, di politica legislativa e di sicurezza sociale insindacabile in sede di giudizio sulla legittimità della legge, di prorogare i rapporti contrattuali in corso con le notevoli e sostanziali modificazioni ad essi apportate sino a quando le nuove strutture aziendali non siano in grado di sostituire le precedenti.

Resta quindi escluso che sia stata realizzata la definitiva disciplina della materia e la protrazione a tempo indeterminato, *sine die* della proroga ».

Orbene, con la legge 3 maggio 1982, n. 203, il legislatore ha inteso disciplinare compiutamente la materia e, in conseguenza, ha disposto la « cessazione del regime di proroga » (rubrica dell'articolo 40) ed ha abrogato « le disposizioni di legge che prevedono la proroga di contratti agrari o che disciplinano le eccezioni alla proroga stessa » ed ha scaglionato la durata residua dei contratti agrari già in regime di proroga al fine di dare luogo al necessario rinnovamento.

Il disegno del legislatore del 1982 si è realizzato, per le ragioni sopra esposte, solo parzialmente. Ma soprattutto sono intervenute impreviste cause perturbatrici le quali hanno sconvolto le prospettive economiche degli affittuari nei confronti dei quali la scadenza è più vicina.

Soprattutto per costoro non sussistono oggi le condizioni per la sostituzione delle vecchie strutture con le nuove, che la stessa Corte costituzionale riconobbe come condizione per la cessazione definitiva del regime di proroga. Si impone, dunque, un provvedimento che, pur senza configurare minimamente la restaurazione del regime di proroga, consente di evitare in casi circoscritti, verso i soli coltivatori diretti, e fra essi verso quelli che hanno bene coltivato e tenendo conto degli interessi meritevoli di tutela dei proprietari, il gravissimo danno della cessazione prematura del rapporto.

Questo è il fine della presente proposta di legge, la quale prevede a favore dei soli coltivatori diretti, in presenza di condizioni riguardanti l'affittuario ed in assenza di altre condizioni riguardanti il locatore, la rinnovazione per un periodo non brevissimo, ma neppure lungo, dei soli contratti scadenti il 1° novembre 1992 e il 1° novembre 1993, al fine di consentire conversioni di strutture quanto meno « dolorose » possibili e di evitare la dispersione di capacità professionali e forze di lavoro in un momento di vera emergenza per l'agricoltura italiana.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Alla scadenza prevista dall'articolo 2, primo comma, lettera *a)*, della legge 3 maggio 1982, n. 203, l'affittuario coltivatore diretto definito ai sensi dell'articolo 6 della stessa legge, può opporsi alla disdetta ed ottenere la rinnovazione del contratto di affitto per cinque anni, a decorrere dall'11 novembre 1992.

2. Il diritto di cui al comma 1, spetta altresì all'affittuario coltivatore diretto alla scadenza di cui all'articolo 2, primo comma, lettera *b)*, della legge 3 maggio 1982, n. 203. In tale ipotesi la rinnovazione ha la durata di quattro anni a decorrere dall'11 novembre 1993.

3. Ai sensi dell'articolo 39 della legge 3 maggio 1982, n. 203, i contratti di affitto di cui all'articolo 2, primo comma, della citata legge n. 203 del 1982 per i quali sia data regolare disdetta senza opposizione dell'affittuario scadono il 10 novembre dell'annata agraria in corso allo scadere del termine indicato dal medesimo primo comma del citato articolo 2.

4. L'opposizione alla disdetta deve essere comunicata al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, telegramma collazionato o atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

ART. 2.

1. Nelle ipotesi di cui all'articolo 1 il locatore può opporsi, con le stesse modalità, alla rinnovazione, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, qualora si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) che il locatore, il quale sia coltivatore diretto o soggetto ad esso equiparato ai sensi dell'articolo 7 della legge

3 maggio 1982, n. 203, e non sia nel godimento, a qualsiasi titolo, di altri fondi che, con le colture e gli allevamenti in atto, possono assorbire più della metà della forza lavorativa sua e della famiglia, si obblighi ad esercitare o far esercitare dal coniuge o da uno o più discendenti che siano coltivatori diretti, per almeno nove anni, la diretta coltivazione del fondo, sempreché egli stesso od altro componente della famiglia sia di età inferiore ai cinquantacinque anni;

b) che l'affittuario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale.

ART. 3.

1. All'affittuario in favore del quale non sussistano le condizioni per la rinnovazione di cui all'articolo 1 o verso il quale vengano fondatamente opposte le circostanze impeditive di cui alla lettera *a)* dell'articolo 2 spetta, nell'ipotesi che abbia eseguito miglioramenti di sicura utilità senza opposizione del locatore, un'indennità pari, a sua scelta, a cinque annualità del canone di affitto dell'ultimo anno od alla minor somma tra l'aumento di valore conseguito dal fondo in virtù dei miglioramenti ed il costo affrontato per detti miglioramenti al netto di pubblici contributi in conto capitale.

2. Resta fermo il diritto all'indennità previsto dall'articolo 17 della legge 3 maggio 1982, n. 203, per i miglioramenti eseguiti nell'osservanza dell'articolo 16 della citata legge n. 203 del 1982, ovvero il diritto all'indennità previsto dall'articolo 15 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, per i miglioramenti eseguiti nell'osservanza degli articoli 11, 14 e 16 della stessa legge n. 11 del 1971.

ART. 4.

1. Il secondo comma dell'articolo 22 della legge 3 maggio 1982, n. 203, va interpretato nel senso che per l'affittuario che sia imprenditore agricolo a titolo principale non è operante la causa di an-

ticipata risoluzione del contratto contemplata dal quarto comma dell'articolo 1 della legge 22 luglio 1966, n. 606, e che in ogni caso la durata dei contratti di affitto ad imprenditore agricolo a titolo principale in corso, anche di fatto, alla data di entrata in vigore della legge 3 maggio 1982, n. 203, non può essere inferiore a quella minima stabilita dalla stessa legge per i contratti di affitto in corso a coltivatore diretto.

ART. 5.

1. I contratti di affitto a coltivatore diretto aventi origine da conversione di contratti associativi ai sensi degli articoli 25 e seguenti della legge 3 maggio 1982, n. 203, hanno la durata di quindici anni a decorrere dall'inizio del rapporto di affitto così instauratosi tra le parti.

ART. 6.

1. Il canone dei contratti di affitto dei fondi rustici per i quali l'affittuario coltivatore diretto abbia ottenuto la rinnovazione di cui all'articolo 1 è pari al reddito dominicale dei terreni secondo la revisione degli estimi disposta ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 604.

ART. 7.

1. Resta in ogni caso ferma, con esclusione del diritto alla rinnovazione di cui all'articolo 1, la durata dei contratti agrari oggetto di accordi di cui al terzo comma dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come sostituito dal primo comma dell'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

ART. 8.

1. La rinnovazione di cui all'articolo 1 si applica anche ai contratti agrari che

abbiano formato oggetto di controversie giudiziarie, pur se definite con sentenza definitiva, ma non eseguita, di fine affitto e rilascio, con esclusione delle sentenze di risoluzione per grave inadempimento.

ART. 9.

1. Nelle controversie relative all'applicazione della presente legge il collegio della sezione specializzata agraria di cui alla legge 2 marzo 1963, n. 320, delega l'assunzione delle prove orali ad un suo componente. Fermo restando l'obbligo del tentativo di conciliazione dinanzi alla sezione specializzata, le parti sono esonerate dal promuovere il tentativo di conciliazione di cui all'articolo 46 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

ART. 10.

1. Dopo l'articolo 4 della legge 3 maggio 1982, n. 203, è inserito il seguente:

« Art. 4-*bis*. – *Diritto di prelazione in caso di nuova locazione*. — 1. Il locatore che intende concedere in affitto a terzi il fondo alla scadenza dei termini previsti dall'articolo 2 ovvero, per gli altri contratti di affitto, alla scadenza prevista dall'articolo 1 o alla diversa scadenza pattuita tra le parti, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza. Le offerte possono avere ad oggetto anche proposte di affitto definite dal locatore e dal terzo ai sensi del terzo comma dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11, come sostituito dal primo comma dell'articolo 45 della presente legge.

2. L'obbligo di cui al comma 1 non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare l'affitto e nei casi di cessazione del rapporto di affitto per grave inadempimento o recesso del conduttore ai sensi dell'articolo 5.

3. Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme di cui al presente articolo ed entro trenta giorni dalla rice-

zione della comunicazione di cui al comma 1, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore.

4. Il conduttore conserva il diritto di cui al comma 3 anche nel caso in cui il contratto tra il locatore ed il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno. Quando il locatore abbia ottenuto il rilascio del fondo previo impegno di non locarlo a terzi e, viceversa, lo abbia concesso in affitto, il contratto con il terzo è nullo anche se il terzo abbia conseguito la detenzione dell'immobile ».

ART. 11.

1. All'articolo 23 della legge 3 maggio 1982, n. 203, è aggiunto il seguente comma:

« Al contratto di affitto a non coltivatore diretto si applica altresì l'articolo 4-*bis* ».

ART. 12.

1. Non può essere pronunciata la risoluzione del contratto di affitto di fondi rustici per l'esecuzione di miglioramenti, addizioni e trasformazioni che siano di sicura corrispondenza ai programmi nazionali, regionali e comunitari.

ART. 13.

1. La Cassa per la formazione della 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 disponibilità annuali al finanziamento di operazioni di acquisto di terreni proposte nell'esercizio del diritto di prelazione o di riscatto previsti dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, come modificato dall'articolo 8 della legge 14 agosto 1971, n. 817, dall'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817, e dall'articolo 230-*bis* del codice civile.

2. Se il coltivatore che esercita il diritto di prelazione o di riscatto dimostra

di aver presentato la domanda di acquisto alla Cassa usufruisce della sospensione del termine per il pagamento del prezzo di cui al settimo comma dell'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590.

3. L'istruttoria dell'operazione deve essere espletata autonomamente dalla Cassa entro quattro mesi dalla presentazione della domanda di cui al comma 2.