

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 202

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**PASTORELLI, DI LELLO, DI GIOIA, LOCATELLI**

Integrazione della disciplina in materia di affitto di fondi rustici  
in favore di giovani agricoltori

*Presentata il 15 marzo 2013*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge, 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 in materia di concessioni di terreni demaniali per finalità agricole.

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 dell'imprenditoria agricola in particolare.

Il costo delle superfici agricole da lavorare è molti più alto di quello registrabile in altri Paesi dell'Unione europea e ciò aggrava 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 al momento «contratto di sfruttamento territoriale») 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 immettersi nel mercato agricolo in modo competitivo; la seconda, di rilevante impatto ambientale, è di recuperare delle terre spesso incolte e in stato di grave abbandono con delle colture realizzate con tecniche eco-sostenibili e compatibili con l'assetto geo-morfologico delle zone interessate.

Il disegno di legge, oltre ad individuare i requisiti necessari per poter validamente stipulare un simile contratto (età inferiore agli anni quaranta dell'affittuario, non edificabilità del terreno, stato di abban-

dono 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 della categoria dei diritti personali di godimento dove entrambe le parti possono trarre notevoli vantaggi economici: l'affittuario può sfruttare terreni per la sua attività agricola (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 provvedimento non comporta oneri aggiuntivi per il bilancio dello Stato, né per quello di altri enti locali.

## PROPOSTA DI LEGGE

—

## CAPO I

## AMBITO DI APPLICAZIONE

## ART. 1.

*(Oggetto e finalità).*

1. La presente legge si pone l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare l'imprenditoria giovanile nel settore agricolo, nonché di tutelare e accrescere le capacità produttive del territorio in tale ambito. A tale fine si prevede un contratto gratuito di sfruttamento di fondi agricoli a vantaggio dei giovani agricoltori che non abbiano compiuto quaranta anni di età.

2. Tale contratto 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. A pena di nullità, l'affittuario al momento della conclusione del contratto non deve aver superato i quaranta anni di età.

2. L'affittuario deve, inoltre, 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.

2. Il fondo deve altresì versare in stato di abbandono ovvero di grave incuria. Competente ad accertare detta situazione di degrado è l'ufficiale comunale del comune nel cui territorio si trova il fondo, il quale predispone apposito verbale da allegare in copia al contratto di affitto. Una copia di detto verbale deve essere contestualmente inviata all'ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio.

## ART. 4.

*(Obblighi del locatore).*

1. Il locatore è tenuto a consegnare la cosa 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 del conduttore).*

1. L'affittuario deve sfruttare il fondo in conformità con le normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente. L'affittuario deve, altresì, 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 della cosa.

2. I miglioramenti, le addizioni e le trasformazioni devono essere eseguiti dall'affittuario nel rispetto e secondo le modalità di cui agli articoli 16, 17, 18, 19 e 20 della legge 3 maggio 1982, n. 203, in quanto compatibili con la disciplina di cui alla presente legge.

## ART. 6.

*(Durata del contratto).*

1. Il contratto di sfruttamento di cui alla presente legge ha la durata minima di sette anni, rinnovabili per altri sette.

2. In mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di affitto 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 di cui alla presente legge è gratuito. Nessun canone, in denaro o in natura, deve essere corrisposto al locatore.

## ART. 8.

*(Diritto di recesso e casi risoluzione).*

1. L'affittuario può sempre recedere dal contratto col semplice preavviso da comunicarsi 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, la provincia nel cui territorio si trova il fondo oggetto del contratto prov-

vede ad istituire, con decreto del Presidente della giunta provinciale, apposito collegio arbitrale al fine di risolvere la controversia in via conciliativa.

2. Tale procedura deve chiudersi entro tre mesi dalla richiesta formulata da una delle parti, senza spese a carico delle parti stesse. La procedura termina con la stesura di un verbale di conciliazione sottoscritto da tutte le parti.

3. Il collegio arbitrale è composto da tre membri ed è presieduto 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 organizzazioni professionali a base nazionale maggiormente rappresentative, tramite le loro organizzazioni provinciali.

4. Possono essere membri del collegio arbitrale 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 cui alla presente legge 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 compiti con le risorse umane, strumentali e finanziarie previste a legislazione vigente.

## ART. 12.

*(Disposizioni finali).*

1. Ai contratti di cui alla presente legge si applicano, in quanto compatibili, le norme di cui al libro quarto, titolo terzo, capo sesto, sezione prima e terza, del codice civile, nonché la disciplina di cui alla legge 3 maggio 1982, n. 203.

€ 1,00



\*17PDL0003180\*