

**LINEE GUIDA PER LA STIPULAZIONE DI UN ACCORDO COLLETTIVO CON LE ORGANIZZAZIONI  
PROFESSIONALI AGRICOLE AI SENSI DELL'ART. 45 ULTIMO COMMA LEGGE 203/1982.**

\*\*\* \*\*

❖ **Premessa.**

L'affitto di fondi rustici è disciplinato dalla L. n. 203 del 1982 che, ponendo fine ad un regime ultradecennale di proroga legale in favore degli affittuari coltivatori diretti, ha stabilito in quindici anni la durata minima dei contratti di affitto, introducendo altresì una disciplina contrattuale di particolare tutela della parte affittuaria e di conseguenza penalizzante per la Proprietà.

A fronte della dichiarata inderogabilità di predetta normativa (art. 58 L. 203/1982), l'art. 45 della stessa Legge prevede espressamente la possibilità di stipulare accordi in deroga, mediante l'assistenza delle rispettive Organizzazioni professionali agricole, per ogni singolo contratto o in esecuzione di accordi collettivi stipulati con le stesse Organizzazioni.

Questa possibilità, ossia il ricorso agli accordi in deroga, è stata ampiamente utilizzata per modo che la pressoché totalità dei contratti di affitto, anche se stipulati da Enti pubblici, prevedono deroghe alla disciplina di legge, in modo da riequilibrare il rapporto contrattuale adeguandolo alle singole situazioni.

Le seguenti Linee Guida costituiscono la base per una trattativa con le Organizzazioni professionali agricole, finalizzata alla stipulazione di un Accordo collettivo ai sensi del citato art. 45.

La durata del contratto di affitto è stata stabilita in quindici anni, conformemente a quanto previsto dalla legge, e dovrà essere particolarmente valorizzata in sede di trattativa, posto che consente alla parte affittuaria di programmare nel medio-lungo termine la propria attività imprenditoriale, ammortizzando gli investimenti.

Per i contratti di affitto prossimi alla scadenza, si verificherà la possibilità di uniformare le scadenze in modo da semplificare la trattativa per i rinnovi sulla base dell'Accordo collettivo.

Resta comunque salva la possibilità di disciplinare autonomamente ciascun contratto nell'ambito di predetto Accordo.

In deroga agli artt. 16 e 17 della L. 203/1982, anche in considerazione della durata contrattualmente accordata, si è prevista la rinuncia della parte affittuaria a qualsivoglia indennizzo a seguito di miglioramenti, addizioni e trasformazioni fondiari destinate ad aumentare la redditività aziendale, senza incidere significativamente sul valore patrimoniale del fondo rustico oggetto di affitto.

Si è altresì previsto l'obbligo per la parte affittuaria di rimozione e smaltimento dell'amianto, nonché di manutenzione, ristrutturazione e restauro conservativo dei fabbricati classificati storici ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, prevedendo in entrambi i casi un concorso finanziario da parte dell'Ente locatore, sotto forma di riduzione di canone.

I canoni di affitto minimi sono stati indicati secondo i correnti valori di mercato, mentre i canoni massimi tengono conto della lunga durata contrattuale e del prevedibile incremento degli stessi. È stata prevista la riconsegna anticipata dei terreni e/o fabbricati in caso di mutamento di destinazione urbanistica, con rinuncia della parte affittuaria all'indennizzo previsto dall'art. 50 L. n. 203/1982.

Si è confermato il divieto di subaffitto, mentre nel caso di cessione dell'azienda (*intesa quale complesso dei beni organizzati dall'affittuario per l'esercizio dell'impresa*), si è prevista la necessità della preventiva autorizzazione da parte dell'Ente, con una maggiorazione del canone nella misura del 50%.

Quest'ultima maggiorazione è prevista allo scopo di consentire alla Proprietà di non "subire" la scelta dell'affittuario di cedere l'azienda con il relativo contratto di affitto, assistendo passiva ad un'operazione speculativa che spesso fornisce ampi margini di profitto al cedente.

Si sottolinea altresì che mentre nelle locazioni urbane è espressamente prevista la possibilità da parte del conduttore di cedere il contratto di locazione unitamente all'azienda, nella normativa in materia di affitto di fondi rustici non è prevista tale facoltà.

In merito ai poteri di iniziativa economica dell'affittuario si è posto il limite del mantenimento dell'originario ordinamento produttivo in presenza di aziende zootecniche.

Tenuto conto della costituzione di numerose società di persone e di capitali per la conduzione dei fondi affittati, si è prevista la preventiva autorizzazione dell'Ente al trasferimento delle quote a terzi estranei all'originaria compagine societaria.

Si è infine confermato l'obbligo di piantumazione di pioppi per fondi di superficie superiore ad Ha 40, nonché l'obbligo per la parte affittuaria di stipulare una polizza assicurativa per il rischio locativo.

❖ **Linee Guida.**

- Validità dell'Accordo collettivo: cinque anni.
- Durata nuovi contratti: quindici anni.
- Canone iniziale minimo € 55,00/p.m. (€ 825/Ha) e massimo € 65,00/ p.m. (€ 975/Ha) per terreni irrigui; minimo € 35,00/p.m. (€ 525/Ha) e massimo € 45,00/p.m. (€ 675/Ha) per terreni asciutti, salva maggiorazione del 50% in caso di cessione dell'azienda da parte dell'affittuario.
  - Adeguamento annuale del canone ai sensi dell'art. 10 Legge n. 203/1982 (Istat Agricolo).
  - Pagamento in due rate posticipate di pari importo al 30 giugno e al 10 novembre di ogni anno.
  - Clausola risolutiva espressa in caso di ritardato pagamento (30 giorni) anche di una sola rata.
- Manutenzioni ordinarie e straordinarie a carico dell'affittuario.
  - Obbligo di rimozione dell'amianto entro tre anni dalla stipulazione del contratto, con contributo da parte dell'Ente locatore sotto forma di riduzione del canone nella misura equivalente al 25% (IVA compresa) dei costi documentati sostenuti per l'intervento.
  - Prestazione di idonea fideiussione a garanzia dello smaltimento.
  - Assunzione da parte dell'affittuario degli oneri di manutenzione, ristrutturazione e restauro conservativo dei fabbricati classificati storici ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, con contributo da parte dell'Ente locatore sotto forma di riduzione del canone nella misura equivalente al 25% (IVA compresa) dei costi documentati sostenuti per l'intervento.
  - Prestazione di idonea fideiussione.
- In presenza di inadempimento dell'affittuario uscente in merito alla conservazione e manutenzione dei fabbricati aziendali, possibilità per quest'ultimo di provvedere all'esecuzione dei lavori secondo un cronoprogramma e un computo metrico predisposto dalla Proprietà, con adeguamento automatico del canone in ragione di € 2,00/p.m. ogni biennio. Clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento.

- Obbligo per l'affittuario, in presenza di fondi rustici di superficie superiori a ettari 40, di piantumazione di pioppi o in alternativa di indennizzare la Proprietà secondo una formula predefinita dall'Ente.
- Stipulazione da parte dell'affittuario di una polizza Assicurativa per il rischio locativo.
- In deroga agli artt. 16 e 17 della Legge 203/1982, rinuncia dell'affittuario a eseguire miglioramenti, addizioni e trasformazioni fondiari senza il preventivo consenso scritto della Proprietà, con rinuncia in ogni caso a qualsivoglia indennizzo e/o rimborso.
- Rispetto della destinazione economica del fondo e dell'indirizzo produttivo in presenza di aziende zootecniche.
- Riconsegna anticipata dei terreni e/o dei fabbricati in caso di mutamento di destinazione urbanistica, con rimborso dei soli frutti pendenti e rinuncia all'indennizzo di cui all'art. 50 L. n. 203/1982.
- Divieto di subaffitto e di cessione del contratto e preventiva autorizzazione scritta al trasferimento di quote di società di persone o di capitali.
  - Divieto di cessione totale o parziale dell'azienda, se non previa autorizzazione scritta da parte dell'Ente e maggiorazione del 50% del canone di affitto.
  - Clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento.
- Divieto, salvo preventiva autorizzazione da parte dell'Ente locatore, di aderire a programmi che comportino vincoli per una durata successiva alla scadenza del contratto (PSR).
- Stipulazione del nuovo contratto di affitto mediante Convenzione ai sensi dell'art. 45 L. n. 203/1982 che recepisca i contenuti dell'Accordo collettivo.