

TITOLO III

COMPRAVENDITA, AFFITTO E CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI

Capitolo primo

COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI

Sommario

Determinazione del prezzo	Art.	1
Doti	«	2
Caparra	«	3
Mediazione	«	4

ART. 1 - Determinazione del prezzo

Nei contratti di compravendita di terreni, quando il prezzo è determinato in ragione di superficie, il riferimento si intende fatto all'unità di superficie generalmente usata nel luogo dove si trova il fondo.

ART. 2 - Doti

Nella compravendita di fondi rustici le doti da consegnare al compratore, in caso di silenzio del contratto, sono le stesse previste per il passaggio di conduzione (ved. affitto di fondi rustici).

ART. 3 - Caparra

Nella compravendita di fondi rustici, il compratore versa, usualmente, una caparra nella misura minima del 20% del prezzo pattuito.

ART. 4 - Mediazione

Nella compravendita d'immobili al mediatore compete una provvigione sul prezzo pattuito dell'1,25% per parte.

Capitolo secondo

AFFITTO DI FONDI RUSTICI

Sommario

Durata dell'annata agraria	Art.	1
Canone d'affitto di fondi rustici – Modalità di pagamento	«	2
Prezzi a riferimento per i canoni di affitto	«	3
Consegna del fondo al conduttore		
Spese del contratto di locazione	«	4
Consegna, riconsegna e bilancio	«	5
Doti	«	6
Rapporti tra locatore e conduttore		
Obblighi del conduttore riguardanti i terreni	«	7
Oneri consorziali	«	8
Prati stabili asciutti e irrigui	«	9
Scavo dei fossi e condotti irrigui	«	10
Manutenzione delle piantagioni	«	11
Livellazione e sistemazione del terreno	«	12
Abbattimento di alberi	«	13
Alberi abbattuti da avversità atmosferiche	«	14
Rimessa di piante	«	15
Scalvo degli alberi da gabba, ceppaie e taglio dei boschi cedui	«	16
Rimondatura degli alberi di alto fusto	«	17
Seccummi	«	18
Viti	«	19
Vivaio nel fondo affittato	«	20
Manutenzione delle cavedagne e dei solchi	«	21
Manutenzione delle strade interne	«	22
Obblighi del locatore e del conduttore riguardanti i fabbricati	«	23
Passaggio di conduzione		
Disponibilità del terreno	«	24
Doppio raccolto	«	25
Disponibilità dei fabbricati	«	26
Spettanza dei lavori di coltivazione e dei prodotti	«	27
Affittanza delle ortaglie		
Consegna e riconsegna	«	28

ART. 1 - Durata dell'annata agraria

In provincia di Mantova, l'annata agraria va dalle ore zero dell'11 novembre alle ore 24 del 10 novembre dell'anno successivo.

ART. 2 - Canone d'affitto di fondi rustici – Modalità di pagamento¹

Il pagamento del canone di affitto avviene in denaro anche a prezzi riferiti alle quotazioni della Camera di commercio.

Quando il pagamento avviene in denaro a riferimento dei prezzi dei prodotti, la corresponsione avviene di norma, salvo diversi accordi, come segue:

- per il frumento entro i primi di settembre;
- per il granoturco entro la fine di ottobre;
- per il risone e gli altri prodotti (fieno, mele, uva, ecc.) il pagamento avviene quando sono noti i prezzi medi rilevati dalla Camera di commercio.

Per il latte, quando il pagamento è riferito al prezzo realizzato da caseifici sociali, l'affittuale versa acconti sul canone in proporzione delle anticipazioni eventualmente ricevute; il saldo viene effettuato immediatamente dopo la determinazione del dividendo.

Quando il prezzo è a riferimento si intende quello fissato dalla Camera di commercio.

ART. 3 - Prezzi a riferimento per i canoni di affitto

I prezzi a riferimento per i canoni di affitto vengono formati sulla base delle medie dei prezzi rilevati sulla piazza di Mantova nel periodo come in appresso indicato per ciascun prodotto:

- frumento: media aritmetica delle quotazioni di luglio e agosto;
- risoni: media aritmetica delle prime quattro quotazioni della nuova produzione, per ogni singola quantità di risone;
- mele: media aritmetica delle quotazioni del periodo di raccolta;

¹ Il presente articolo si deve intendere riferito ai contratti stipulati in deroga alla legge 11-2-1971, n. 11 (equo canone dei fondi rustici) e successive modificazioni e integrazioni (legge 3-5-1982, n. 203)

- uve: media aritmetica delle quotazioni del periodo di vendemmia;
- latte: o il dividendo del caseificio sociale quando il contratto lo preveda o il prezzo della Camera di commercio.

Consegna del fondo al conduttore

ART. 4 - Spese del contratto di locazione

Le spese del contratto di locazione sono a carico del conduttore, registrazione compresa.

ART. 5 - Consegna, riconsegna e bilancio

Gli atti scritti di consegna, riconsegna e bilancio, non vengono redatti se non quando ciò sia espressamente pattuito. Le spese della consegna sono a carico del conduttore, quelle di riconsegna a carico del locatore. Le spese di bilancio sono sostenute a metà fra le parti.

ART. 6 - Doti²

Le doti se sono state ricevute con indicazione della misura e del peso devono essere riconsegnate nella qualità e nella quantità indicate; le eventuali differenze vanno conguagliate in denaro, non essendone mai consentita l'asportazione dal fondo. Se non è stata fatta la consegna delle doti, il fondo si intende concesso con "doti naturali e consuetudinarie".

In tal caso le doti si riconsegnano nelle quantità prodotte dal fondo nell'ultimo anno.

² Le doti del fondo sono quei materiali, per lo più residui della coltivazione, che, in caso di passaggio di conduzione, non devono mai essere asportati dal fondo. Sono doti: il letame, tutti i residui dei cereali (paglia, pula, tutoli, iolla, canotti, cime, cartocci, ecc.), i residui delle barbabietole, dei fagioli, della canapa, i tralci delle viti che hanno fruttificato (trappe). Le scorte invece, rappresentano il capitale agrario che serve all'agricoltore per la conduzione. Sono scorte: il bestiame, le macchine, gli attrezzi, le sementi, i concimi, i pali delle viti, i foraggi e i frusconi. Non essendo legate al fondo non ci sono particolari discipline per la ripartizione delle scorte tra conduttore uscente e subentrante. Nel caso di consegna di scorte al conduttore da parte del locatore, deve esserne fatta precisa descrizione.

Rapporti tra locatore e conduttore

ART. 7 - *Obblighi del conduttore riguardanti i terreni*

Il conduttore ha l'obbligo di coltivare il terreno secondo le norme della buona tecnica agraria, osservando un avvicendamento razionale; deve inoltre far consumare sul fondo tutti i foraggi, i lettimi e le stramaglie ivi prodotti e deve assicurarli, unitamente agli altri foraggi, contro i danni dell'incendio.

Nel caso di partecipazione del conduttore a forme associative che impegnino il fondo interamente o per porzioni di superficie questi è esonerato in proporzione alla quota di partecipazione dal consumare i prodotti sul fondo, ma rimane obbligato comunque a riportare in azienda il letame corrispondente.

ART. 8 - *Oneri consorziali*

Degli oneri consorziali gravanti sui terreni sono a carico del locatore quelli relativi al prosciugamento e all'impianto di opere irrigue, mentre sono a carico del conduttore i contributi di esercizio dell'irrigazione.

ART. 9 - *Prati stabili asciutti e irrigui*

I prati stabili, asciutti e irrigui non si possono rompere; quelli irrigui e le marcite devono essere mantenuti ben sistemati.

ART. 10 - *Scavo dei fossi e condotti irrigui*

Nei terreni risarivi l'espurgo dei fossi deve essere fatto a turno triennale o quadriennale secondo la rotazione, mentre i condotti irrigui devono essere spurgati tutti gli anni.

La terra di espurgo deve essere asportata in modo da rispettare le cinte e le banchine dei fossi e distribuita nelle bassure degli appezzamenti.

Negli altri terreni la rete scolante (fossi o scoline) deve essere mantenuta in modo che le acque defluiscano liberamente.

Per tutti i terreni, nell'espurgo dei fossi, deve rispettarsi integralmente la sezione originaria.

L'espurgo è sempre a carico del conduttore, salvo espurgo straordinario non imputabile al conduttore stesso.

ART. 11 - Manutenzione delle piantagioni

In tutti i terreni, sia asciutti che irrigui, i piantamenti devono essere tenuti puliti e sgombri da vegetazione infestante. I terreni a vigneto, sia in filari che nelle banchine, devono essere lavorati tutti gli anni.

ART. 12 - Livellazione e sistemazione del terreno

La livellazione e sistemazione dei terreni vanno mantenute nelle condizioni idonee ad assicurare il regolare smaltimento delle acque piovane e l'irrigazione.

ART. 13 - Abbattimento di alberi

Nessun albero può essere abbattuto senza il consenso del locatore.

Alberi d'alto fusto³

Se l'abbattimento è fatto a cura del proprietario nessuna parte spetta al conduttore, fatta eccezione per il frascame.

Quando, invece, è eseguito dal conduttore, a compenso della manodopera per l'abbattimento e l'assestamento del terreno, spoglio e trasporto alla corte del fondo e messa a dimora, spettano allo stesso la frasca, la zocca ed il cimale da mano (cioè con diametro non superiore a cm. 12 per il legno dolce ed a cm. 10 per il legno forte).

Alberi da gabba

Se l'abbattimento è fatto dal proprietario, spettano al conduttore le radici e il materiale di scalvo che avrà tagliato lui stesso. Se l'abbattimento viene fatto dal conduttore, zocca, gabba e fusto si dividono a metà.

Trattandosi di estirpazione di ceppaia, la legna ricavata spetta tutta al conduttore, il quale ha l'obbligo di rifare la banchina.

³ I gelsi sono considerati alberi di alto fusto.

Per i pioppi di alto fusto deve farsi riferimento alla legge 2-4-1962, n. 171 ed all'accordo intersindacale provinciale conseguente.

ART. 14 - Alberi abbattuti da avversità atmosferiche

Gli alberi di alto fusto e da gabba, abbattuti da avversità atmosferiche, spettano al locatore⁴, al conduttore però spettano la zocca, il cimale da mano e la frasca come compenso dell'opera di sterramento, di spoglio e di trasporto alla corte.

ART. 15 - Rimessa di piante

La spesa dell'acquisto delle piante con radici ed a fittone, sia per nuovo impianto che per rimessa, non dipendente da seccume, incombe al locatore ogniqualvolta le nuove piante non possano ricavarsi dal fondo.

Il trasporto di queste dal luogo d'acquisto, a distanza non eccedente i 10 km., incombe al conduttore.

La rimessa degli alberi abbattuti da eventi atmosferici, effettuata con fittoni reperibili sul fondo, e l'assestamento del terreno e delle rive sono a carico del conduttore.

ART. 16 - Scalvo degli alberi da gabba, ceppaie e taglio dei boschi cedui

Lo scalvo si esegue da novembre a marzo, ed a legna matura di 3 anni per l'essenza dolce (compreso il platano) e di 4 anni per l'essenza forte, sia per gli alberi isolati e in filari, che nei boschi cedui.

ART. 17 - Rimondatura degli alberi di alto fusto

Gli alberi di alto fusto vanno periodicamente e razionalmente rimondati a cura del conduttore e non possono essere né scavati né capitozzati.

ART. 18 - Seccumi

I seccumi delle piante da gabba e delle ceppaie, constatati dal proprietario, appartengono al conduttore che deve rimettere, a sue spese, altre piante novelle della stessa essenza e curare che allignino. I seccumi dei gelsi, delle piante di alto fusto e

⁴ Per i pioppi di alto fusto vedasi, la legge 2-4-1962, n. 171 per la quale la divisione è a metà.

degli alberi da frutto spettano al proprietario senza obbligo di rimessa da parte del conduttore.

ART. 19 - Viti

La vite viene messa a frutto sul tralcio di un anno.

ART. 20 - Vivaio nel fondo affittato

Se il vivaio è destinato esclusivamente al fabbisogno del fondo, per nuovi impianti arborei, la spesa per l'acquisto del materiale occorrente per la sua costituzione (pianticelle, barbatelle o talee) spetta al locatore, rimanendo a carico del conduttore tutti gli altri oneri. Se il vivaio è destinato, anche solo in parte, alla rimessa di piante del fondo, sono a carico del conduttore tutti gli oneri del vivaio in proporzione ai suoi obblighi per le rimesse. Se il vivaio è destinato totalmente al commercio, tutte le spese ed il ricavo spettano al conduttore.

ART. 21 - Manutenzione delle cavedagne e dei solchi

Le cavedagne devono essere tenute livellate e i solchi laterali devono essere tenuti espurgati per assicurare il regolare deflusso delle acque, portando la terra (süfadüre) sui traversi nelle posizioni avvallate.

ART. 22 - Manutenzione delle strade interne

Il conduttore deve tenere le strade in buone condizioni di viabilità e mantenerle ghiaiate e sabbiate quando il materiale sia sul fondo.

Nel caso che la ghiaia e la sabbia non siano sul fondo, il locatore provvede al loro acquisto ed il conduttore al relativo spargimento. Gli stradoni erbosi principali devono essere mantenuti nelle condizioni originarie.

ART. 23 - Obblighi del locatore e del conduttore riguardanti i fabbricati

Il conduttore deve usare e conservare tutti i fabbricati da buon padre di famiglia; avvisare il locatore della necessità di riparazioni non locative; eseguire, senza ritardo, le riparazioni

locative; far pulire i camini almeno una volta all'anno e scaricare la neve dai tetti quando possa essere causa di pericolo, a mezzo di personale idoneo; astenersi dal fumare o dall'entrare con lumi non chiusi da vetri nei locali destinati alla custodia dei foraggi e di materiale infiammabile; tenere i cumuli di foraggi e altri materiali infiammabili distanti dai fabbricati tanto quanto è prescritto dalle polizze di assicurazione incendi; mantenere con le necessarie riparazioni annue i ponti e i manufatti idraulici per la distribuzione, erogazione e scolo dell'acqua di competenza del fondo; difendere con copertura di paglia o sabbia i manufatti e le tubazioni idrauliche contro il gelo invernale; adibire i locali dei fabbricati esclusivamente per l'uso cui sono destinati. Per i pozzi tubolari la manutenzione e le riparazioni dalla valvola in su (compreso il corpo di pompa) spettano al conduttore, le altre sono a carico del locatore.

Le spese necessarie per l'estrazione e reinfissione del pozzo sono a carico del conduttore, solo per la manovalanza. Sono pure a carico del conduttore il trasporto di tutto il materiale necessario ed il vitto della manodopera meccanica. E' fatto divieto di passare sull'aia con carichi pesanti e con rotabili non gommati.

PASSAGGIO DI CONDUZIONE

ART. 24 - *Disponibilità del terreno*

Il subentrante ha la disponibilità del terreno dal momento in cui questo è liberato dalle colture principali (frumento, riso, granoturco primaverile, barbabietole, pomodori, piselli, ecc.). Il terreno a barbabietole e a granoturco deve essere liberato entro il 15 ottobre.

ART. 25 - *Doppio raccolto*

Nell'ultimo anno di conduzione è vietato eseguire secondi raccolti dopo le colture che siano state portate a seme (frumento, orzo, avena, segala, cola e similari).

ART. 26 - Disponibilità dei fabbricati

Abitazioni

L'uscente deve concedere al subentrante, a partire dalla mietitura del frumento dell'ultimo anno, l'alloggio per il personale addetto ai lavori preparatori.

Ricoveri per attrezzi e macchine

Il cessante dovrà pure fornire al subentrante luogo adatto per il ricovero delle macchine e degli attrezzi necessari ai lavori di sua spettanza, quando disponga di esuberanza di coperto.

Altri fabbricati

A partire dal termine della locazione l'uscente deve riconsegnare anche tutti i fabbricati rustici.

Pollai, porcili, aia e concimaie si consegnano alla fine della locazione; il subentrante deve permettere che l'uscente possa usare dell'aia fino all'ultimazione della trebbiatura dei raccolti e della loro essiccazione.

Le cantine ed il granaio tuttavia si riconsegnano soltanto a fine aprile dell'anno successivo al termine della locazione, purché siano effettivamente occupati rispettivamente dal vino e dalle granaglie prodotte sul fondo e dai relativi attrezzi.

ART. 27 - Spettanza dei lavori di coltivazione e dei prodotti

Spettano al subentrante i trattamenti antiparassitari dei tralci di sostituzione (madèr) della vite e la zappatura o fresatura di agosto delle viti e delle altre piante da frutto.

Spetta all'uscente la fresatura primaverile delle viti.

La quota di prato artificiale nuovo di leguminose, seminata dall'uscente, è da lui utilizzata sino al 31 ottobre.

Letame e liquame

Spetta al subentrante dopo che l'uscente ha eseguito la letamazione e la liquamazione dei prodotti primaverili principali (granoturco di primo raccolto, barbabietola, riso, pomodoro, cocomeri, ecc.).

Nei casi in cui per contratto o consegna sia consentito all'uscente un secondo raccolto egli potrà usare il letame ed il liquame limitatamente alla superficie interessata.

Paglia dei cereali e delle piante oleaginose

Nella mietitrebbiatura del frumento e dei cereali minori, al cessante spetta l'onere della pressatura della paglia a regola d'arte, con pressa-raccogliitrice, da eseguirsi contemporaneamente alla mietitrebbiatura.

Al subentrante spetta l'onere della raccolta, del trasporto e dell'accatastamento in corte.

Il conduttore uscente può usare della paglia per farne lettine per il bestiame, per il residuo periodo della sua permanenza sul fondo.

Parti della pianta di granoturco

I residui della mietitrebbiatura del granoturco che rimangono sul campo (cannotti, cartocci, tutoli) restano a disposizione del subentrante.

Foraggi

Sfalci di prati artificiali di leguminose (medica e trifoglio)

Spettano all'uscente, purché ad erba matura, fino al 10 novembre (fino al 31 ottobre per i prati nuovi).

Il subentrante può arare dal 1° settembre una quota di prato artificiale che per rotazione deve essere rotto, non superiore al 25% dell'intera superficie a prato del fondo.

Sfalci dei prati stabili irrigui e asciutti

L'uscente ha diritto di fare gli sfalci purché ad erba matura, e comunque non oltre il 30 settembre (con protrazione di 8 giorni per cause stagionali), poi potrà usufruire per il bestiame posseduto del pascolo sino al 10 novembre.

Foraggi vallivi ricadenti nei fondi agricoli

Spettano al cessante fino a tutto marzo successivo alla cessazione del contratto; la presente norma non vale per le affittanze di terreni vallivi.

Erbe di cavedagna

Le erbe di cavedagna latistanti alle testate dei traversi coltivati a frumento spettano al subentrante dopo la mietitura.

Erbe dei boschi golenali

Spettano all'uscente fino al 10 novembre.

Foglie delle piante dei rivali (compresa la “brocca dei salici”)

Spettano al subentrante.

Prodotti vari

Viminaia (borgogne, penzoli)

Il prodotto della viminaia spetta al subentrante, sempre che sia stato goduto dall’uscente nel primo anno di locazione.

Quando l’impianto della viminaia viene eseguito dal conduttore nel corso della locazione, il prodotto spetta all’uscente.

Prodotti di scalvo dei boschi cedui

Il conduttore cessante ha il diritto di scalvare le piante sino al 25 marzo dell’anno successivo, ed i vimini (rubino) sino a tutto il dicembre dell’ultimo anno di locazione.

Piante da vivaio

Il conduttore uscente ha diritto alle piantine mature da levarsi nella primavera susseguente all’anno rurale ultimo dell’affittanza, sempre che non siano necessarie per fabbisogno del fondo per quell’anno.

Barbatelle da vivaio

Le barbatelle eccedenti il fabbisogno normale dell’annata spettano all’uscente che ha il diritto di asportarle a tutto il febbraio successivo.

Residui vari dei prodotti

Residui vari della trebbiatura della medica e del trifoglio da semina (batdis)

Spettano all’uscente.

Residui dei fagioli

Spettano al subentrante.

Colletti e foglie delle barbabietole da zucchero destinate allo zuccherificio

Limitatamente alla superficie il cui prodotto viene effettivamente destinato allo zuccherificio, spettano metà all’uscente, purché siano consumati sul fondo.

La rimanenza spetta al subentrante.

Scorte varie

Frusconi di sostegno delle viti

Sono dell'uscente che, se richiesto, deve lasciarli al subentrante a prezzo di stima, ed attaccati alle viti.

Pali di legno di sostegno alle viti

Spettano all'uscente.

Trappe (tralci delle viti che hanno fruttificato)

Sono lasciate attaccate alle viti e spettano al subentrante.

AFFITTANZE DELLE ORTAGLIE

ART. 28 - Consegna e riconsegna

La consegna si fa con la descrizione degli ortaggi seminati e loro stato e delle piante esistenti.

La riconsegna viene fatta in conformità alla consegna e la quantità di ortaggi eccedenti o mancanti, nei confronti di quella ricevuta dall'affittuale, deve essere regolata in denaro, secondo il valore corrente degli ortaggi al tempo della riconsegna.

Il cessante deve riconsegnare le piante da frutto come le ha ricevute per specie, qualità e quantità, e deve sostituire quelle morte con altrettante di uguale specie e qualità.

Se nell'ultimo anno si trovano nell'ortaglia, all'11 novembre, degli ortaggi immaturi, che il subentrante non intende rilevare, l'uscente ha diritto di andare a raccogliarli fino a tutto il 25 marzo.

Capitolo terzo

CONDUZIONE A MEZZADRIA

(nessun uso accertato)

Capitolo quarto

CONDUZIONE IN COMPARTICIPAZIONE

(nessun uso accertato)

Capitolo quinto

CONDUZIONE A COLONIA MIGLIORITARIA

(nessun uso accertato)

Capitolo sesto

CONDUZIONE IN ENFITEUSI

(nessun uso accertato)

Capitolo settimo

ALTRE FORME DI CONDUZIONE

(nessun uso accertato)

