

TITOLO IV

Compravendita, affitto e conduzione di fondi rustici - Contratti agrari -

- 1° Capitolo - **Compravendita di fondi rustici**
- 2° Capitolo - **Affitto di fondi rustici**
- 3° Capitolo - **Conduzione in compartecipazione**
- 4° Capitolo - **Conduzione a mezzadria**
- 5° Capitolo - **Conduzione a colonia parziaria**
- 6° Capitolo - **Conduzione a colonia miglioritaria**
- 7° Capitolo - **Conduzione in enfiteusi**
- 8° Capitolo - **Altre forme di conduzione**

1° CAPITOLO

COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI

1.1 Contratto

Oggetto del contratto sono i terreni e i fabbricati rustici ed i fabbricati accatastati all'urbano accorpati con essi.

In materia di compravendita non risultano accertati particolari usi.

1.2 Mediazione

La provvigione di mediazione, da applicarsi esclusivamente nel caso in cui sia venuta a mancare la pattuizione tra le parti, è a carico sia del venditore che del compratore secondo tariffe percentuali a scaglioni decrescenti come segue:

	dal venditore	dal compratore
Compravendita di fondi rustici:		
- fino a euro 103.291,38	2%	2%
- da euro 103.291,38 a euro 258.228,45	1,50%	1,50%
- oltre euro 258.228,45	1%	1%

Al mediatore che agisce per incarico di una sola delle parti compete unicamente la provvigione dovuta da chi gli ha affidato il mandato.

2° CAPITOLO

AFFITTO DI FONDI RUSTICI

2.1 Contratto

Oggetto del contratto sono i terreni ed i fabbricati rurali nonché i fabbricati accatastati all'urbano accorpati con essi.

2.2 Presunzioni contrattuali

Si presume che l'affittuario abbia piena e perfetta conoscenza dello stato e condizioni degli stabili e delle cose locate, con tutte le loro pertinenze e servitù attive e passive, diritti e ragioni.

2.3 Forma del contratto

I contratti sono stipulati per atto scritto.

2.4 Spese di stipulazione del contratto di locazione

Le spese di stipulazione del contratto di locazione, tasse di registro, copie autentiche, eventuali tasse di trascrizione, iscrizioni ipotecarie, loro rinnovazioni, quietanze, sono divise in parti uguali tra i contraenti.

2.5 Affittanza a corpo

L'affitto del fondo viene fatto a corpo nei limiti previsti dalla legge.

2.6 Inizio e fine della locazione

L'inizio e la fine della locazione hanno luogo con il mezzogiorno del San Martino 11 Novembre.

2.7 Garanzia del contratto

La cauzione è pattuita per le grandi e medie affittanze.

Essa non è stabilita in misura fissa e può raggiungere come massimo il valore di una annata di affitto.

Qualora il canone debba essere corrisposto a rate anticipate, la cauzione è ridotta proporzionalmente.

Qualora venisse versato un deposito sulle cauzioni saranno corrisposti gli interessi legali.

2.8 Pagamento canone di affitto

Il canone di affitto è pattuito in natura e normalmente corrisposto nell'equivalente in denaro, computato con riferimento a determinate quantità di prodotti fondamentali della zona e dell'azienda.

Nella zona risicola il canone è corrisposto in due rate: l'una entro il mese di novembre, l'altra entro il successivo mese di febbraio.

Nelle piccole affittanze il canone è corrisposto in un'unica soluzione al termine di ogni annata agraria.

Nella zona asciutta e irrigua non risicola, il pagamento del canone viene effettuato in due rate: l'una entro il 15 agosto e l'altra a saldo l'11 novembre.

Nell'ultimo anno di affittanza il canone è pagato integralmente entro ottobre, senza alcuna tolleranza di ritardi, conteggiando in esso parte della cauzione pattuita.

E' tollerato un ritardo massimo di quindici giorni per il pagamento delle singole rate, dopo le scadenze relative.

2.9 Diritti dell'affittuario subentrante

L'affittuario subentrante dispone dei letami, sempreché essi esistano, da utilizzare nelle epoche e nei modi opportuni per la nuova conduzione. Inoltre ha il diritto di seminare a tempo opportuno semi di sovescio e da erbaio, anche nelle risaie dalle quali non sia stato asportato il raccolto, usando, nel compiere tale pratica colturale, la diligenza del "buon padre di famiglia", al fine di non danneggiare il raccolto, salvo rifusione degli eventuali danni.

2.10 Diritti dell'affittuario uscente

L'affittuario uscente ha il diritto di utilizzare l'erba dei prati per metà superficie fino al San Martino, anche a mezzo del pascolo.

La marcita non è in nessun caso ed in nessun tempo assoggettata al pascolo, né l'ultimo sfalcio può essere fatto oltre la metà di ottobre.

L'affittuario uscente ha inoltre il diritto di usare i magazzini, per il ricovero dei cereali prodotti nel fondo, fino a metà maggio dell'anno successivo e i fienili fino a tutto aprile per i foraggi, ed anche oltre, nei casi di forza maggiore, esclusa però la parte necessaria al fittabile subentrante per la regolare conduzione dell'azienda. Deve ad ogni modo consegnare i locali anche prima di tale termine, qualora essi si rendano vuoti.

L'affittuario uscente ha anche il diritto di tenere per sé alcuni locali ad uso abitazione, sempreché ne esista la disponibilità materiale, e fino a tanto che rimangano nel fondo cereali o fienaglie di sua proprietà.

Per la zona alta del Biellese i fabbricati devono essere lasciati liberi con il San Martino (11 Novembre).

2.11 Seminari invernali

L'affittuario uscente permette a quello subentrante di procedere tempestivamente alle semine autunnali e mette a disposizione del subentrante il letame occorrente per i seminativi, sempreché esso esista e, qualora il fondo sia fornito di fabbricati, i locali strettamente necessari per il ricovero delle persone e del macchinario.

2.12 Scorte vive e morte

Le scorte vive e morte appartengono all'affittuario, ad eccezione delle paglie, dei lettini e dei letami che vi siano annessi, quali doti del fondo.

2.13 Estimo scorte esistenti nel fondo

La stima del bestiame, dei fieni, dei meccanismi (essicatoi, trebbiatrici, riserie e mulini annessi all'azienda, ecc.) delle macchine ed attrezzi agricoli e delle scorte varie esistenti nel fondo, è fatta da periti speciali con valutazioni che tengano conto dei danni causati da inadempimento dell'affittuario e non già dal normale deperimento d'uso.

Ciascuna delle parti interessate nomina il proprio perito, salvo che si accordino sulla nomina di un unico perito.

La nomina è fatta mediante incarico scritto alla persona prescelta. All'inizio delle operazioni di perizia, si redige apposito "verbale" con il quale ciascuna delle parti indica il proprio perito. Il "verbale" è firmato dalle due parti e dai periti in segno di accettazione. Nel "verbale" è indicato, su scelta dei periti stessi, il terzo perito, al quale saranno devolute le operazioni di stima, nel caso in cui i primi nominati non si accordino sulle valutazioni. Se i due periti, all'atto della redazione del "verbale" non si accordano su alcun nominativo e se la nomina del terzo perito è stata omessa, le parti scelgono il terzo perito o ne deferiscono la nomina ad un Ente presso il quale vi sia apposito Albo di periti (Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura).

La valutazione delle scorte vive si fa nel giorno del loro trapasso all'acquirente (normalmente l'11 novembre). Per le altre scorte, i periti danno le risultanze d'estimi entro il 30 novembre dell'anno successivo.

Come prezzi unitari si prendono per base:

- a) per i fieni, la media dei prezzi figuranti nei listini di mercato della settimana antecedente ed in quella susseguente al S. Martino (11 Novembre);
- b) per le altre scorte, le quotazioni correnti localmente all'epoca del trapasso.

Ognuna delle parti liquida gli onorari al proprio perito. Sono a carico delle parti, in misura uguale, sia gli onorari dell'eventuale perito unico che quelli dell'eventuale terzo perito.

Le scorte sono pagate non appena vengono ultimate e comunicate le risultanze peritali, entro il 30 novembre; in caso diverso, entro tale data il compratore versa un congruo acconto, salvo conguaglio al momento in cui le operazioni di stima sono ultimate e comunicate.

2.14 Condotte e manutenzioni edifici, strade, cave

Le spese relative al trasporto di materiali necessari alle opere di straordinaria manutenzione sono a carico della proprietà.

Le spese di trasporto dei materiali necessari alla ordinaria manutenzione sono a carico dell'affittuario.

Detti trasporti sono effettuati in epoca compatibile con le esigenze dei lavori agricoli.

2.15 Strade

Viene sempre fatto obbligo al fittabile di provvedere alla buona manutenzione delle strade private del tenimento e dei cortili a propria cura e spese.

2.16 Cavi ed irrigazioni

In ogni anno della affittanza e nelle consuete epoche, l'affittuario espurga tutti i cavi, cavetti e fossi che servono alla derivazione, condotta e distribuzione, raccolta e smaltimento di tutte le acque di qualsiasi natura e provenienza, siano esse di irrigazione, di precipitazione o di risorgenza.

I diritti d'acqua dei proprietari, se "gratuiti", sono ceduti in godimento all'affittuario senza compenso; se "a pagamento" sono ceduti in godimento dietro rimborso.

2.17 Assicurazioni

Il conduttore provvede all'assicurazione dei prodotti contro i rischi della grandine, almeno in misura sufficiente a garantire, in caso di sinistro, il canone annuo di affitto.

Egli inoltre assicura le scorte contro il rischio degli incendi.

2.18 Consegna, riconsegna e bilancio

Al principio dell'affittanza, per opera di un perito scelto dal proprietario, l'affittuario riceve la regolare consegna di tutti i beni di campagna, ragioni d'acqua, edifici, fabbricati, scorte, aie ed ogni altra servitù attiva e passiva pertinente al fondo, ecc..

Alla scadenza dell'affittanza, lo stesso affittuario è tenuto a dare la regolare riconsegna di tutto quanto gli è stato consegnato al principio dell'affittanza ed a sottostare al conseguente successivo bilancio di terminata affittanza.

Il testimoniale di riconsegna ed il relativo bilancio sono redatti da un perito nominato dalla proprietà, con facoltà al conduttore di farsi assistere da un proprio tecnico. Oppure da un perito unico nominato d'accordo tra le parti, oppure da due periti nominati da ciascuna delle parti, con facoltà di nominare un terzo perito ed in caso di disaccordo di deferirne la nomina ad un Ente presso il quale vi sia apposito Albo di periti.

Le spese di consegna sono a carico del subentrante mentre sono a carico dell'affittuario uscente soltanto le spese inerenti alle operazioni di bilancio.

2.19 Mediazione

La provvigione di mediazione, da applicarsi esclusivamente nel caso in cui sia venuta a mancare la pattuizione tra le parti, è a carico sia del proprietario che dell'affittuario secondo tariffe percentuali a scaglioni decrescenti come segue:

	dal proprietario	dall'affittuario
- affitto di fondi rustici fino a euro 25.822,84	2%	2%
- sull'eccedenza di euro 25.822,84	1%	1%

Le tariffe di mediazione sono calcolate sui prezzi del primo anno e per un cumulo massimo di affitto di tre anni. Al mediatore che agisce per incarico di una sola delle parti, compete unicamente la provvigione dovuta da chi gli ha affidato il mandato.

3° CAPITOLO

CONDUZIONE IN COMPARTECIPAZIONE

2.20 Definizione

In uso da sempre, ma affermatosi negli ultimi decenni è la pratica di gestione in compartecipazione degli alpeggi da parte di una pluralità di imprese agricole, dovuta soprattutto alla riduzione della manodopera disponibile nelle aziende stesse.

La compartecipazione è tra allevatori che alpeggiano insieme il rispettivo bestiame (bovino, ovicaprino, equino, ecc.) integrandosi e coadiuvandosi nella gestione generale: permettendo così alternativamente ai compartecipanti di poter gestire anche le rispettive aziende agricole.

4° CAPITOLO

CONDUZIONE A MEZZADRIA

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.

5° CAPITOLO

CONDUZIONE A COLONIA PARZIARIA

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.

6° CAPITOLO

CONDUZIONE A COLONIA MIGLIORITARIA

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.

7° CAPITOLO

CONDUZIONE IN ENFITEUSI

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.

8° CAPITOLO

ALTRE FORME DI CONDUZIONE

Non risultano accertati usi in proposito in Provincia.