

LEGGE 11 febbraio 1971, n. 11
«Nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici» (1).
(G.U. 22 febbraio 1971, n. 46)

Titolo I
**NORME SULLA DETERMINAZIONE E SUL PAGAMENTO
DEL CANONE**

- Art. 1.** — ... Omissis..... (2).
Art. 2. — ... Omissis..... (3).
Art. 3. — ... Omissis..... (4) (5).

Art. 4. — Il canone per il fondo od i fondi oggetto del contratto è determinato moltiplicando il reddito dominicale, di cui al secondo comma dell'art. 3, dei fondi stessi per i coefficienti stabiliti dalla commissione (5).

Qualora la qualità e la classe catastale dei terreni componenti il fondo risultassero mutate, si potranno chiedere la revisione e il nuovo classamento e, una volta accolta dagli uffici competenti la domanda relativa, si potrà determinare il canone dovuto sulla base dei redditi domiciliari relativi alle nuove qualità e classi catastali e dei coefficienti per le categorie corrispondenti, a decorrere dalla data della domanda di revisione catastale.

Nei casi di miglioramenti eseguiti dal proprietario del fondo, che non giustifichino una modifica della qualità e della classe catastale, le commissioni tecniche provinciali stabiliscono criteri e misure di aumento del canone proporzionati all'incremento di produttività del fondo conseguente all'investimento seguito (6) (7).

Quando le migliorie danno luogo alla revisione catastale, nel periodo intercorrente tra la richiesta di revisione e l'aggiornamento del catasto le commissioni tecniche provinciali adottano la procedura di cui al comma precedente (6) (7).

(1) La corte costituzionale con sentenza 23 febbraio-1 marzo 1972, n. 35 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della legge, nella parte in cui essa disciplina anche i contratti di affitto relativi ai masi chiusi, di cui al T.U. 7 febbraio 1962, n. 8, approvato con decreto del presidente della giunta provinciale di Bolzano.

(2) L'articolo omissis ha sostituito l'art. 1 L. 12 giugno 1962, n. 567.

(3) L'articolo omissis ha sostituito l'art. 2 L. 12 giugno 1962, n. 567.

(4) L'articolo omissis ha sostituito l'art. 3 L. 12 giugno 1962, n. 567.

(5) La corte costituzionale con sentenza 14-27 luglio 1972, n. 155, ha dichiarato:

1) l'illegittimità costituzionale degli articoli 3 e 4, primo comma ove non limita l'applicazione delle norme di soli affittuari che coltivano il fondo col lavoro proprio e dei propri familiari e non escludono gli affittuari imprenditori;

2) l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, secondo e sesto comma nella parte in cui fissano tra 12 e 45, e con riferimento a un caso particolare in 36, i coefficienti di moltiplicazione del reddito dominicale in fini dalla determinazione del canone;

3) l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, nella parte in cui non prevede alcuna forma di periodica rivalutazione del canone in danaro;

4) non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, secondo comma, limitatamente alla parte relativa alla determinazione della tabella per i canoni di equo affitto.

(6) I commi così sostituiscono l'originario terzo comma per effetto dell'articolo 18 L. 3 marzo 1982, n. 203. (Sta in questa stessa voce).

(7) La corte costituzionale con sentenza del 19 dicembre 1979, n. 153 aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale del terzo comma nella parte in cui non prevedeva un'adeguata revisione del canone per il caso di migliorie eseguite dal proprietario.

Le migliorie apportate dall'affittuario non danno luogo alla revisione del canone fin quando non è stata corrisposta l'indennità prevista dal secondo comma dell'articolo 15 e fino a tale data l'eventuale revisione catastale non ha effetto sulla misura dei tributi dovuti.

Art. 5. — ... Omissis..... (8).

Art. 6. — ... Omissis..... (9).

Art. 7. — Il pagamento dell'ammontare massimo stabilito per ciascuna zona agraria omogenea dalle tabelle per i canoni di equo affitto dei fondi rustici costituisce, ad ogni effetto, adempimento dell'obbligo del canone, anche se non viene proposta azione di perequazione a mente dell'articolo 7, L. 12 giugno 1962, n. 567.

In caso di rifiuto del concedente a ricevere in pagamento il canone corrisposto dall'affittuario, quest'ultimo sarà ritenuto adempiente se avrà depositato tale somma in un libretto di risparmio intestato al concedente presso l'ufficio postale o presso una banca del comune ove si trova l'azienda, ed avrà dato al locatore comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno entro quindici giorni dall'avvenuto deposito.

La prova del pagamento del canone, di cui al precedente comma, sostituisce, a tutti gli effetti, l'offerta reale di cui all'articolo 1209, primo comma, del codice civile.

Art. 8. — ... Omissis..... (10).

Art. 9. — Resta in vigore l'art. 11, L. 18 agosto 1948, n. 1140.

Titolo II
**NORME SUI POTERI DELL'AFFITTUARIO
E SULL'ESECUZIONE DEI MIGLIORAMENTI**

Art. 10. — L'affittuario può prendere tutte le iniziative di organizzazione e gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo, dagli allevamenti di animali o dall'esercizio delle attività connesse di cui all'art. 1235 del codice civile, anche in relazione alle direttive di programmazione economica stabilite dalle competenti autorità.

L'affittuario può altresì partecipare ad organismi associativi sia la conduzione, la coltivazione, la trasformazione e il miglioramento dei terreni che per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

Sono nulle clausole contenute in contratti individuali o collettivi, o capitolati, che comunque limitino i poteri riconosciuti all'affittuario nei precedenti commi nonché i suoi poteri relativi alla disponibilità dei prodotti.

Sono fatte salve le norme contenute in contratti individuali, relative alla razionale utilizzazione di impianti fruttiferi specializzati o alla conservazione delle opere di sistemazione fondiaria e dei fabbricati rurali, limitatamente all'ordinaria manutenzione.

Art. 11. — Ciascuna delle parti può eseguire miglioramenti del fondo e dei fabbricati rurali purché corrispondenti ai programmi regionali di sviluppo o, in difetto, alle tendenze di sviluppo delle zone in cui essi ricadono. Sono considerati miglioramenti

(8) L'articolo omissis ha sostituito l'art. 4 L. 12 giugno 1962, n. 567.

(9) L'articolo omissis ha sostituito l'art. 5 L. 12 giugno 1962, n. 567.

(10) L'articolo omissis ha sostituito l'art. 7 L. 12 giugno 1962, n. 567.

anche le addizioni eseguite o che si intendono eseguire per l'utilizzazione agricola del fondo.

La parte che intende eseguire i miglioramenti è tenuta a darne preventiva comunicazione, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, all'ispettorato agrario provinciale, nonché all'altra parte, inviando nello stesso tempo il progetto tecnico di massima. L'ispettorato agrario, udite le parti per un tentativo di accordo, deve, nel caso che questo non sia raggiunto, emettere parere, sia esso favorevole o contrario, sul progetto entro 60 giorni dal ricevimento dello stesso, indicando la durata di ammortamento della spesa e suggerendo eventuali modifiche tecniche.

Qualora venga emesso parere favorevole l'affittuario proponente è tenuto a notificare al locatore l'invito a far conoscere, entro 60 giorni, se egli stesso intenda eseguire i miglioramenti; in caso di risposta negativa o di silenzio, l'affittuario può procedere senz'altro all'esecuzione dei miglioramenti.

Qualora il locatore malgrado abbia dato risposta affermativa all'invito dell'affittuario, non esegua i lavori nel termine ritenuto congruo dall'ispettorato agrario, all'uopo fissato su richiesta dell'una o dell'altra parte, l'affittuario può provvedervi direttamente dandone contestuale comunicazione al locatore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 12. — Qualora l'affittuario abbia eseguito a sue spese i miglioramenti con le procedure di cui agli articoli 11 e 14, non opera, nel caso di vendita del fondo, l'effetto risolutivo previsto dall'art. 3 della legge 28 marzo 1957, n. 244 ed il contratto di affitto, alla sua scadenza, è prorogato per un periodo non inferiore ad anni dodici, anche se sia assoggettato alla proroga legale.

In questi casi, per i contratti di affitto a coltivatore diretto assoggettati alla proroga legale, non si applicano le norme previste dal decreto legislativo del capo provvisorio dello Stato 1° aprile 1947, n. 273, articolo 1, lettera a) e articolo 3, lettera c).

Nei casi previsti dai commi precedenti, il contratto può essere ceduto dall'affittuario ad uno o più componenti della propria famiglia, anche senza il consenso del locatore, sempreché sia continuata dal cessionario la diretta conduzione o coltivazione del fondo.

Ai fini della presente legge sono considerati componenti della propria famiglia gli ascendenti, i discendenti ed i parenti ed affini entro il secondo grado, anche se non conviventi.

Art. 13. — Per l'esecuzione dei miglioramenti previsti dalle disposizioni della presente legge possono essere concessi direttamente agli affittuari, singoli o associati i contributi e le altre agevolazioni, statali o regionali, di cui alla legge in vigore, purché risulti in qualsiasi modo l'esistenza del rapporto di affittanza. I mutui contratti dall'affittuario coltivatore diretto sono coperti dalla garanzia sussidiaria del fondo interbancario ai sensi dell'articolo 56 della legge 27 ottobre 1966, n. 910 (11), ed è ammesso l'accollo di essi da parte del locatore o di altro affittuario che subentri nella conduzione del fondo migliorato.

Le garanzie fidejussorie di cui all'articolo 3, lettera a) della

legge 14 luglio 1965, n. 910, possono essere concesse anche nelle ipotesi previste dal comma precedente (12).

Art. 14. — L'affittuario coltivatore diretto che sia tale ai sensi degli articoli 27 e 25 della presente legge, può compiere i miglioramenti del fondo e dei fabbricati rurali di cui ai precedenti articoli dandone comunicazione, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, al locatore, il quale, entro quindici giorni dalla ricezione della stessa, può ricorrere all'ispettorato agrario provinciale, copia di detto ricorso deve essere recapitata con le stesse modalità al locatario. L'ispettorato agrario provinciale si pronuncia con provvedimento definitivo entro novanta giorni dalla ricezione del ricorso: decorso tale termine il ricorso si intende respinto definitivamente. L'esecuzione dei miglioramenti può avere inizio solo dopo la scadenza dei termini sopra citati.

Qualora si tratti di miglioramenti che possono essere eseguiti dall'affittuario coltivatore diretto con il lavoro proprio e della propria famiglia l'affittuario può eseguirli senza dover seguire le procedure previste dal presente comma e dall'articolo 11 (13).

Art. 15. — Il locatore che ha eseguito i miglioramenti ha diritto ad un'indennità corrispondente all'aumento di valore conseguito dal fondo e sussistente alla fine dell'affitto. La predetta indennità spetta anche in caso di anticipata risoluzione del rapporto (13).

Se non interviene accordo tra le parti, nei casi previsti dai precedenti commi è ammesso ricorso alla sezione specializzata agraria presso il tribunale competente per territorio, non oltre un anno dalla cessazione del contratto di affitto.

Il giudice, con riguardo alle condizioni economiche del locatore, può disporre il pagamento rateale, entro cinque anni, dell'indennità da corrispondersi dal locatore medesimo all'affittuario, ordinando comunque la prestazione di idonee garanzie e il pagamento degli interessi legali.

Se in giudizio è stata fornita prova della sussistenza in generale dei miglioramenti all'affittuario compete la ritenzione del fondo fino a quando non è stato soddisfatto il suo credito o non siano state prestate idonee garanzie.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per i miglioramenti previsti nel contratto e concordati dalle parti o comunque eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Art. 16. — Qualora la cassa rurale adibita all'abitazione dell'affittuario e della sua famiglia non presenti le condizioni di abitabilità prescritte dalle norme relative alla tutela dell'igiene della sanità, ovvero abbia bisogno degli essenziali servizi igienici ovvero di urgenti riparazioni indispensabili per il godimento della casa stessa, l'affittuario può eseguire direttamente le opere necessari conformemente alle prescrizioni ed ai limiti delle leggi sull'edilizia popolare ed economica, previo parere favorevole

(12) La corte costituzionale con sentenza n. 35 del 23 febbraio-10 marzo 1972 ha dichiarato l'illegittimità dell'articolo limitatamente alla parte in cui dispone sull'assegnazione diretta agli affittuari dei contributi disposti da leggi regionali del Trentino-Alto Adige.

(13) La corte costituzionale ha dichiarato con sentenza 19-22 dicembre 1977, n. 153, l'illegittimità costituzionale dell'art. 14, secondo comma e 15, primo comma, per quest'ultimo ove non prevede un'adeguata revisione del canone nel caso di migliorie eseguite dal proprietario.

(11) Sta in E.2.1.

degli uffici tecnico o sanitario comunali, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore e salvo che il proprietario non dia inizio entro quindici giorni alle opere e non le completi entro i termini tecnici.

L'affittuario può trattenere l'importo delle spese relative all'atto del pagamento del fitto.

È fatta salva per l'affittuario la facoltà di chiedere alle competenti autorità l'applicazione dell'art. 223 del R.D. 27 luglio 1924, n. 1265.

Gli allacciamenti di energia elettrica, gli impianti di acqua potabile e gli eventuali ampliamenti delle case rurali sono considerati miglioramenti che ricadono sotto la disciplina del precedente articolo 11.

Art. 17. — Per i contratti di affitto a conduttore non coltivatore, regolati dalla L. 22 luglio 1966, n. 606 il periodo minimo di durata di cui al primo comma dell'art. 1 della legge stessa è elevato a 15 anni e la disciplina ivi contenuta si applica ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge anche se stipulati prima dell'entrata in vigore della L. 22 luglio 1966, n. 606.

È abrogato il primo comma dell'articolo 5 della legge 22 luglio 1966, n. 606.

Titolo III NORME FINALI

Art. 18. — Ai contratti di affitto misto o colonia parziaria o mezzadria si applicano le disposizioni che regolano l'affitto a coltivatore diretto.

I contratti di affitto misto in corso sono regolati, per tutte le colture del fondo, esclusivamente dalle norme che disciplinano l'affitto a coltivatore diretto.

Art. 19. — Le clausole contrattuali che prevedono la concessione separata delle colture del suolo da quelle del soprassuolo o che prevedono sullo stesso fondo forme contrattuali diverse e per diverse coltivazioni, sono nulle di pieno diritto.

Con decorrenza dall'annata agraria in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge, l'affitto è esteso a tutte le colture del fondo, tanto per i contratti in corso che per quelli prorogati (14).

Art. 20. — L'affittuario di terreni ricadenti in comprensorio consortile il quale, per obbligo derivante dal contratto, sia tenuto a pagare contributi consortili di esercizio per opere pubbliche di bonifica e di irrigazione, nonché per opere comuni di miglioramento fondiario, è iscritto, a sua richiesta, solidalmente con il proprietario, nei catastali, consortili e nei ruoli di contribuzione ed acquista diritto all'elettorato attivo e passivo nelle elezioni degli organi dei consorzi di bonifica, di bonifica montana e di miglioramento fondiario.

La solidarietà di cui al comma precedente è limitata alla somma dovuta per contratto dall'affittuario per le predette somme di esercizio.

Art. 21. — Salvo quanto previsto dall'ultimo comma del precedente articolo 12, sono vietati il subaffitto, la cessione del con-

tratto di affitto ed in generale ogni forma di subconcessione dei fondi rustici.

È ammessa la subconcessione di terreni ai soci da parte delle cooperative che propongano, nell'oggetto sociale, la conduzione e coltivazione dei terreni affittati.

Art. 22. — Le norme della L. 12 giugno 1962, n. 567 e della presente legge si applicano anche ai terreni che comunque vengano concessi per l'utilizzazione agricola o silvo-pastorale dallo Stato, dalle province, dai comuni e da altri enti. Qualora vi sia richiesta da parte dei lavoratori manuali della terra o coltivatori diretti, singoli od associati, lo Stato, le province, i comuni o gli altri enti, per la concessione o l'affitto dei terreni di loro proprietà devono adottare la licitazione privata o la trattativa privata.

La disposizione del comma precedente si applica anche nel caso che sia stata indetta un'asta pubblica.

Qualora vi sia una pluralità di richieste si procede alla concessione mediante sorteggio, dovendosi però riconoscere preliminarmente la preferenza ai coltivatori, singoli o associati, insediati su fondi contigui al bene oggetto della concessione. dei contratti agrari relativi a fondi rustici costituenti aziende agrarie annesse alle università, istituti universitari, istituti tecnici agrari ed istituti professionali per l'agricoltura sono valide le clausole particolari previste per consentire lo svolgimento delle attività di ricerca didattiche e scientifiche degli enti ed istituti suddetti sui terreni a ciò destinati (15).

Art. 23. — Le rinunce e le transazioni, che hanno per oggetto diritti dell'affittuario derivanti dalla presente legge e da ogni altra legge, nazionale o regionale, non sono valide.

L'impugnazione deve essere proposta a pena di decadenza nei termini stabiliti dall'articolo 2113 del codice civile.

Sono validi tra le parti, anche in deroga alle norme vigenti in materia i contratti agrari, gli accordi, anche non aventi natura transattiva, stipulati tra le parti stesse in materia di contratti agrari con l'assistenza delle rispettive organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali, e le transazioni stipulate davanti al giudice competente. Nelle province di Trento e di Bolzano l'assistenza può essere prestata anche dalle organizzazioni professionali agricole provinciali (16).

Art. 24. — In parziale deroga all'art. 13 della L. 15 settembre 1964, n. 756, sono trasformati in contratti d'affitto a richiesta del coltivatore, i contratti in corso nei quali vi sono elementi di contratto di affitto ancorché non prevalenti, i contratti di soccida con conferimento di pascolo e i contratti di pascolo, anche di durata inferiore ad un anno, con corrispettivo rapportato al numero dei capi di bestiame introdotti nel fondo.

Sono fatti salvi i casi previsti dalla L. 25 febbraio 1965, n. 327, e successive modifiche.

Sono esclusi dal presente articolo i contratti di affitto o le vendite di erbe, di durata inferiore ad un anno, riguardanti l'utilizzazione stagionale a pascolo dei terreni coltivati con rotazione tra colture e periodi di riposo e comunque destinati precariamente al pascolo.

(15) Il comma è stato così sostituito dall'art. 51 della L. 3 maggio 1982, n. 203. (Sta in questa stessa voce)

(16) Il comma è stato così sostituito dall'art. 45 della L. 3 maggio 1982, n. 203. (Sta in questa stessa voce)

(14) La Corte costituzionale, con sentenza 11-16 novembre 1981, n. 181, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del secondo comma.

Nella determinazione dei canoni per i contratti di cui al comma precedente si applicano i criteri stabiliti all'articolo 3 della presente legge con riferimento ai terreni a pascolo, proporzionando l'ammontare del canone al periodo pascolativo previsto dal contratto.

Per i terreni appartenenti al demanio pubblico e per quelli delle regioni, province, comuni soggetti al regime dei beni demaniali, dati in concessione per lo sfalcio delle erbe o per il pascolo, i canoni da corrispondere saranno determinati dalle commissioni tecniche provinciali in base ai canoni medi provinciali, stabiliti in applicazione dei criteri della presente legge, ridotti del 70 per cento (17).

Art. 25. — Agli effetti della L. 11 luglio 1952, n. 765 e successive modificazioni, integrazioni e proroghe, della L. 12 giugno 1962, n. 567 e della presente legge, è coltivatore diretto l'affittuario che sia tale a norma dell'art. 1 terzo comma, della L. 25 giugno 1949, n. 353, tenuto conto, agli effetti del computo del fabbisogno di giornate lavorative del fondo, anche dell'impiego delle macchine agricole. Il lavoro della donna è considerato equivalente a quello dell'uomo.

Art. 26. — Tutte le controversie relative all'attuazione della presente legge e delle altre leggi o norme sull'affitto sono di esclusiva competenza delle sezioni specializzate agrarie di cui alla legge 2 marzo 1963, n. 320.

Sono altresì devoluti alla competenza delle sezioni specializzate agrarie i provvedimenti cautelari, di cui al capo III, titolo I del libro IV del codice di procedura civile, relativi a controversie di competenza delle stesse sezioni.

Sulle stanze di sequestro le sezioni specializzate, provvedono con ordinanza in camera di consiglio dopo aver sentito le parti.

Art. 27. — Le norme della presente legge che riguardano l'affitto a coltivatore diretto si applicano anche alle affittanze collettive ed alle concessioni di terre ai sensi del D.Lgs.Lgt. 19 ottobre 1944, n. 279, e successive modificazioni.

Art. 28. — Resta fermo il diritto dell'affittuario di ripetere le somme eventualmente corrisposte in eccedenza ai livelli massimi di equità stabiliti nelle tabelle provinciali di equo canone e nella presente legge e si applicano agli affittuari coltivatori diretti i termini di prescrizione previsti per i rapporti di lavoro subordinato con decorrenza alla data di cessazione del rapporto.

Art. 29. — Le disposizioni della presente legge sono inderogabili, salvo quanto disposto dal terzo comma dell'articolo 23.

Sono abrogati gli artt. 1632, 1633, 1650, 1651 e 1963 del c.c., nonché tutte le norme in contrasto con le disposizioni della presente legge.

Sono tuttavia fatte salve le clausole contrattuali più favorevoli all'affittuario coltivatore diretto.

Art. 30. — I criteri relativi alla determinazione del canone dell'affitto di fondi rustici, ai sensi della presente legge, entreranno in applicazione a decorrere dall'inizio dell'annata agraria 1970-71. I termini relativi al primo quadriennio saranno stabiliti, occorrendo, anche in deroga all'art. 3, con decreto del ministro per l'agricoltura e le foreste entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, in mancanza ed in ogni

caso alla fine dell'annata agraria 1970-71 si applicano le norme di cui al sesto e settimo comma dell'art. 3.

Art. 31. — Per le province e per le annate in cui le tabelle di cui alla L. 12 giugno 1962, n. 567 non siano state approvate o siano state comunque annullate, il canone non può superare i limiti previsti dall'art. 3.

Art. 32. — È abrogato l'articolo unico della legge 13 giugno 1961, n. 527 (18).

(17) Il comma è stato aggiunto dall'art. 5 della L. 10 dicembre 1973 n. 81.

(18) La corte costituzionale ha dichiarato illegittimo l'art. 32 con sentenza 5-23 aprile 1974, n. 107.