

TITOLO IV
**COMPRAVENDITA, AFFITTO E
CONDUZIONE DI FONDI RUSTICI**
(art. 1350 cod. civ.)

CAPITOLO I COMPRAVENDITA DI FONDI RUSTICI

1) *Modi e forme di contrattazione*

La vendita può essere conclusa «a cancello chiuso» o «a cancello aperto».

Per la vendita a «cannello chiuso» si intende la vendita dell'immobile con tutto ciò che si trova sul fondo e cioè comprensiva dei fabbricati, delle scorte vive e morte, incluse macchine e attrezzi, frutti pendenti, a servizio del fondo o azienda oggetto di compravendita.

Per vendita «a cancello aperto» s'intende la vendita del fondo, dei fabbricati, senza le scorte morte e vive e senza i frutti pendenti.

La vendita viene fatta prevalentemente «a corpo» e, in alcuni casi, «a misura».

Si ha la vendita «a corpo» quando il fondo rustico viene venduto senza misurazione e senza l'indicazione del prezzo per ogni unità di superficie.

Si ha la vendita «a misura» quando il fondo rustico viene venduto facendo riferimento alla sua superficie espressa in ettari. Qualora non si sottoscrive immediatamente l'atto pubblico per la vendita di fondo rustico, si stipula il compromesso (preliminare di vendita).

2) *Caparra confirmatoria*

La caparra è corrisposta fino al 25% del prezzo globale. In caso di recesso il promittente (venditore) restituisce la caparra raddoppiata, il promissario (compratore) perde la caparra.

3) *Unità base di contrattazione*

Nelle vendite a misura l'unità base di contrattazione è l'ettaro. In alcune zone della provincia, e specie in quelle interne, talvolta si fa riferimento alle vecchie misure locali (salma, tomo-lo, coppa, misura, canna, ecc.).

4) *Scelta del notaio*

La scelta del notaio spetta al compratore.

5) *Prestazione professionale di un tecnico*

Se nella compravendita si richiede la prestazione professionale di un tecnico, il suo compenso è posto ad esclusivo carico del richiedente.

6) *Permuta di terreni*

Nei compromessi di permuta si inserisce anche una clausola penale per il caso di inadempienza.

Le spese e i compensi per il notaio e per i tecnici che hanno prestato la loro opera professionale nell'operazione di permuta sono ripartite in misura uguale fra i permutanti.

7) *Mediazione*

La provvigione per la compravendita di immobili rustici è dovuta tanto dal venditore quanto dal compratore in misura non superiore al 2 % ciascuno e comunque non inferiore all'1,5 % del prezzo pattuito, in ragione inversa all'importanza dell'affare.

In caso di permuta di fondi rustici, il mediatore ha diritto alla provvigione dal venditore quanto dal compratore in misura non superiore al 2 % ciascuno e comunque non inferiore all'1,5 % del prezzo pattuito, in ragione inversa all'importanza dell'affare.

CAPITOLO II AFFITTO DI FONDI RUSTICI

1) *Forma del contratto*

I contratti di affitto di fondi rustici vengono stipulati per iscritto e controfirmati da entrambe le parti.

2) *Decorrenza del contratto di affitto. Inizio dell'anno agrario*

L'annata agraria ha inizio l'11 novembre e da tale data decorrono i contratti di affitto. Se si tratta di terreni cerealicoli o da rinnovo, il contratto d'affitto ha inizio il 15 luglio. Se si tratta di terreni a coltivazioni ortive specializzate, il contratto di affitto decorre dal momento in cui il terreno si è reso libero.

3) *Disdetta del contratto di affitto*

Il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per il periodo minimo di legge, se non è stata comunicata disdetta da una delle parti, almeno un anno prima della scadenza del contratto, a mezzo di lettera raccomandata A.R.¹

4) *Consegna*

Per la consegna di fondi dati in affitto si redige un atto scritto (quasi sempre con l'intervento di un tecnico).

5) *Pagamento del canone*

Il canone determinato nelle misure di legge, viene corrisposto in denaro al concedente²

6) *Epoca del pagamento del canone d'affitto*

Il pagamento del canone di affitto di un fondo rustico si effettua entro il 31 agosto oppure entro il 31 dicembre, secondo l'indirizzo colturale³

7) *Manutenzione dei fabbricati rustici e degli oggetti*

Sono a carico dell'affittuario, senza diritto ad alcun compenso:

- a) la manutenzione ordinaria dei fabbricati, delle aie, dei porti-ci, dei cortili e dei recinti;⁴
- b) la manutenzione ordinaria di tutti gli oggetti e infissi;
- c) la conservazione delle serrature, chiavi, catenacci;
- d) l'imbiancatura dei fabbricati.

¹ L'affittuario coltivatore diretto o non, può sempre recedere dal contratto dando preavviso al locatore, mediante lettera raccomandata A.R., comunicata almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria (L.203/82)

² Legge 10-12-1973, n.814 - Art.1;

³ Art.5, 2° - 3°- 4° comma Legge 3-05-1982 n. 203

⁴ E' il caso di precisare che la L. 203/1982 ha normato tutti i rapporti che investono i contratti di cui ai capitoli stessi. Pertanto si consiglia il ricorso per la loro stipula alle associazioni di categoria.

8) *Modi ed epoche del rilascio del fondo*

I terreni vengono rilasciati man mano che si liberano delle colture praticate nell'anno in corso e comunque mai prima del 15 luglio. In sede di rilascio del fabbricato rurale l'affittuario uscente ha diritto a tenere in uso una camera da letto ed in comune col subentrante la cucina, il fondaco e parte dell'aia, per l'ulteriore raccolta dei frutti pendenti.

9) *Riconsegna del fondo*

Se l'azienda è costituita da un unico fondo o podere, mancante di soprassuoli (alberi) e non irriguo, non si redige il verbale di riconsegna.

Nel caso invece che lo stesso fondo sia provvisto di soprassuoli e di impianti irrigui e che l'azienda sia costituita da più fondi o poderi si redige l'atto scritto.

È in facoltà delle parti farsi assistere da tecnici o esperti di fiducia.

10) *Mediazione*

La provvigione spettante al mediatore che interviene nell'affitto di fondi rustici è dovuta tanto dal venditore quanto dal compratore in misura non superiore al 2 % ciascuno e comunque non inferiore all'1,5% del prezzo pattuito, in ragione inversa all'importanza dell'affare.

CAPITOLO III - CONDUZIONE A MEZZADRIA

CAPITOLO IV - CONDUZIONE A COLONIA PARZIARIA
O IN COMPARTICIPAZIONE

CAPITOLO V - CONDUZIONE A COLONIA MIGLIORATIVA

CAPITOLO VI - CONDUZIONE IN ENFITEUSI

CAPITOLO VII - ALTRE FORME DI CONDUZIONE

(non è stata rilevata l'esistenza di usi)