

## **TITOLO III e IV**

### **Immobili urbani - Fondi rustici**

#### **CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

##### *Sommario*

Caparra	Art. 01
Scelta del notaio	» 02
Misure di superficie	» 03
Mediazione	» 04

#### **ITER DELL'ACCERTAMENTO**

##### *Primo accertamento:*

18 ottobre 1929.

##### *Ultima revisione:*

- a) Esame del Comitato tecnico: 15 aprile 1998.
- b) Approvazione del testo definitivo da parte della Commissione provinciale Usi: 3 giugno 1998.
- c) Approvazione del testo definitivo da parte della Giunta camerale: deliberazione della Giunta camerale N. 386 del 29 giugno 1998.

##### Revisione da parte della Camera di Commercio di Lodi

- a) Esame del Comitato tecnico: 18 luglio 2005
- b) Approvazione definitiva da parte della Commissione provinciale usi: 13 marzo 2006
- c) Approvazione della Giunta con delibera n. 55 del 06 Aprile 2006.

## **CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

### **Art. 1 - Caparra.**

Nei contratti di compravendita si suole corrispondere all'atto del compromesso il versamento, a titolo di caparra, di una somma non inferiore al 10% del corrispettivo convenuto.

### **Art. 2 - Scelta del notaio.**

La facoltà di scelta del notaio rogante spetta al compratore.

### **Art. 3 - Misure di superficie.**

I terreni sono misurati normalmente ad ettari comparati a pertiche milanesi.

### **Art. 4 - Mediazione.**

La provvigione, nelle compravendite di fondi rustici, è dovuta sul prezzo, qualunque sia il numero dei mediatori, in ragione del 2% da parte del compratore e del 2% da parte del venditore.

Nella permuta, qualora i fondi oggetto del contratto abbiano valore diverso, la provvigione, nelle percentuali suddette, è calcolata su quello del fondo di maggior valore.

## **CONTRATTO DI AFFITTO:**

### *Sommario*

Durata dell'affitto - inizio e scadenza	Art. 05
Cauzione - modalità	» 06
Canone di affitto	» 07
Affitto di colture arboree e brughiere	» 08
Norme generali nel corso dell'affitto	» 09
Irrigazione dei fondi	» 10
Cessazione dell'affitto - riconsegna	» 11
Cessazione dell'affittanza di orti industriali	» 12
Scorte	» 13
Mediazione	» 14

## **CONTRATTO DI AFFITTO<sup>1</sup>:**

### **Art. 5 - Durata dell'affitto - inizio e scadenza.**

Ogni qualvolta per la cessazione dell'affitto sia necessaria la disdetta, questa deve pervenire per iscritto all'altra parte, almeno un anno prima della scadenza a mezzo raccomandata A.R.

---

<sup>1</sup> Si fa presente che gli usi in tema di fondi rustici valgono in quanto non contrastanti con norme imperative: vedasi nella specie, attualmente, le leggi 11/02/71 n. 11, 09/08/73 n. 508, 03/05/82 n. 203 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 6 - Cauzione - Modalità.**

All'inizio del contratto di affitto, l'affittuario è tenuto a prestare una cauzione (in titoli di stato, in obbligazioni, su libretti di risparmio, in denaro) pari ad un semestre di affitto, i cui frutti gli sono accreditati al momento del saldo del canone annuale.

**Art. 7 - Canone di affitto.**

Il canone, in denaro, è pagato in due rate posticipate entro il 10 agosto o il 10 novembre.

**Art. 8 - Affitto di colture arboree e brughiere.**

Gli stessi usi praticati per le affittanze agrarie si applicano nei contratti aventi per oggetto affitto di boschi, sottobosco e brughiere insieme con terreni a coltivo.

**Art. 9 - Norme generali nel corso dell'affitto.**

L'affitto è sempre fatto con la condizione di condurre il podere da "buon padre di famiglia, di bene fare e non deteriorare".

Per i fabbricati di abitazione e rustici l'uso degli stessi è quello risultante al momento della consegna.

Per i seminativi è libera la rotazione delle coltivazioni.

I prati stabili e le marcite non possono essere rotti senza il permesso scritto del proprietario del fondo e l'autorizzazione degli enti preposti.

Nei boschi d'alto fusto l'affittuario gode dei frutti prodotti nel sottobosco e delle foglie.

Nei boschi cedui e ripe boscate, il ceduo è di diritto dell'affittuario, purché ne operi il taglio ogni sei anni circa per le essenze forti e ogni tre anni per le essenze dolci.

Le piante "forti di ripa" (es. robinie, roveri, gelsi, ecc.) sono di esclusiva proprietà del proprietario concedente.

Gli alberi d'alto fusto si sfrondano seguendo le regole per il ceduo in generale, in ogni caso rispettando la "piuma antica" seguendo le normali tecniche di coltivazione.

**Art. 10 - Irrigazione dei fondi.**

Nei terreni dotati di acqua propria, l'irrigazione è compresa nel canone di affitto, negli altri, i canoni per l'acqua di irrigazione sono a carico dell'affittuario.

L'irrigazione è distinta in invernale ed estiva. La prima va dall'8 settembre (Madonna di settembre) al 25 marzo (Madonna di marzo) e la seconda dal mese di aprile al mese di settembre.

Le rogge principali hanno un periodo di manutenzione che decorre dai primi di marzo alla metà di aprile.

In questo periodo si provvede anche allo spurgo e durante l'estate si praticano i tagli di lima.

La manutenzione ordinaria (spurgo e taglio delle lime) dei cavi destinati alla irrigazione del fondo è a carico dell'affittuario. Le opere in muratura in "cotto e vivo" sono a carico di chi ne ha il possesso e nel caso di servitù, a carico del possessore del fondo dominante.

Le opere di manutenzione straordinaria dei cavi e loro relativi manufatti sono a carico della proprietà.

**Art. 11 - Cessazione dell'affitto - riconsegna.**

Nell'ultimo anno di affitto l'affittuario lascia senza compenso a disposizione del subentrante, dal 5 luglio in avanti, i locali indispensabili per l'abitazione del personale e per il ricovero del bestiame e del macchinario occorrenti per l'esecuzione dei lavori preparatori per l'anno seguente.

L'affittuario cessante ha diritto di usare delle stalle per le vacche, di alcuni locali di abitazione nonché, quando il latte è lavorato in luogo, dei locali di caseificio e di abitazione del casaro fino a totale consumo dei fieni e comunque non oltre il 24 aprile.

I granai sono goduti dal cessante fino al 24 aprile successivo alla scadenza, ma egli ne deve cedere al subentrante una parte per riporvi le sementi per uso del fondo.

Le spese per la riconsegna e per il bilancio sono a carico del cessante; quelle per la consegna sono a carico del subentrante.

Alla fine dell'affitto è redatto inventario del consegnato e del riconsegnato, addebitando o accreditando al cessante la differenza di valore.

Il subentrante ha diritto, nella primavera antecedente l'inizio dell'affitto, di spargere la semenza (trifoglio, ladino, lojetto) su di un terzo della parte seminata a frumento, ad avena o orzo.

Per l'inizio dei lavori colturali preparatori, il subentrante affittuario comincia a prendere possesso, al 5 luglio antecedente al S. Martino in cui comincia l'affitto, della metà del restante terreno a vuoto di frumento, segale ed avena (un terzo della intera superficie originariamente coltivata a frumento, segale ed avena). Ha inoltre il diritto di usare una parte dei portici e dei fienili.

Qualora il cessante, nei residui terreni a stoppia, non proceda entro il mese di luglio, a praticare una seconda coltura, il subentrante può prendere in consegna anche tali terreni per la coltivazione.

In ottobre il subentrante può seminare il frumento.

Il letame resta a disposizione del subentrante a partire dal 5 luglio antecedente l'inizio del contratto di affitto, il trasporto dalla stalla alla campagna è a carico del subentrante.

I prati sono consegnati al subentrante alla fine di settembre dopo non più di quattro tagli di fienaggione.

Il taglio, ovvero il pascolo dell'erba quartirola, spetta al cessante.

Gli stocchi di granoturco (caule o melgasch) sono sfibrati dal subentrante e sono di sua spettanza, ma in uso al cessante come falettame.

La raccolta delle foglie sotto il bosco spetta di diritto al subentrante, ma in uso al cessante.

Il ceduo di un anno non può essere tagliato; quello maturo, da tagliarsi entro il marzo precedente la fine dell'affitto, spetta all'affittuario uscente.

I boschi affittati, sia di alto fusto che cedui, sono riconsegnati unitamente all'altro terreno.

Il bosco è riconsegnato nello stato in cui è stato consegnato, con il naturale incremento. Le eventuali deficienze sono addebitate all'affittuario uscente.

Per le "asparagie", l'affittuario uscente ha diritto ad un compenso da valutarsi da perito di comune fiducia.

### **Art. 12 - Cessazione dell'affittanza di orti industriali.**

Nei fondi coltivati a ortaglie, l'affittuario cessante consegna un terzo del terreno, con il diritto proporzionale d'acqua, al subentrante, il 5 luglio precedente il termine dell'affitto; un terzo l'11 novembre e un terzo il 19 marzo successivo.

Il subentrante può preparare il terreno libero per le coltivazioni dell'annata successiva dopo l'8 settembre (Madonna di settembre) e il cessante ha diritto alla raccolta dei frutti pendenti fino al 19 marzo dell'anno successivo (S. Giuseppe).

Il subentrante ha diritto, alla data del 5 luglio precedente il termine della locazione, di usare un locale di abitazione e di una parte dei rustici, in rapporto alle esigenze delle colture.

La consegna dei fabbricati è effettuata l'11 novembre.

Al cessante è però riservato un locale di abitazione corrispondente al posto in stalla per trattori e l'uso del portico per il ricovero degli attrezzi, fino al successivo 23 aprile (S. Giorgio).

L'affittuario cessante ha diritto all'uso della pompa per il lavaggio degli ortaggi fino al 19 marzo successivo (S. Giuseppe).

### **Art. 13 - Scorte<sup>2</sup>.**

Per scorte si intendono il letame, i terricciati (mede), la terra ammucchiata in cumuli misurabili, la massa dei foraggi e dei "falettami" prodotti con l'obbligo del godimento sul fondo. Da tale obbligo è escluso il fieno maggengo.

Le scorte sono riconsegnate in natura.

Le scorte non possono essere asportate dal fondo e il locatore ha diritto di ritenerle pagandone l'importo, salva la facoltà dell'affittuario cessante di consumare in luogo, entro il 24 aprile, l'eccedenza delle scorte consumabili.

Se l'affittuario cessante non ha avuto scorta all'atto dell'ingresso e tuttavia ne ha poste, il locatore ha diritto di ritenerle pagandone il prezzo a valore di mercato.

### **Art. 14 - Mediazione.**

La provvigione, per la conclusione di contratti di affitto per gli immobili e i fondi rustici, è corrisposta, qualunque sia il numero dei mediatori, in ragione del 2% da parte dell'affittuario sulla prima annualità di affitto.

---

<sup>2</sup> L'attuale tipo di conduzione non consente di mantenere in vigore alcuni usi sulle scorte morte.