

Capitolo II

AFFITTO DI FONDI RUSTICI

Gli usi che seguono sono applicabili in quanto non in contrasto con le norme della legge 203/1982 e le altre leggi in materia di affittanza agraria.

33. Decorrenza.

La decorrenza coincide con l'inizio dell'annata agraria che è stabilita all'11 novembre.

34. Oneri e obblighi.

A) *Corresponsione canone ed eventuale prestazione della cauzione.*

Il canone di affitto viene corrisposto in 2 rate uguali:

- a) il 29 giugno (S.Pietro) e l'11 novembre di ciascun anno nelle zone collinari e pedecollinari, dell'isola e della pianura.
- b) l'11 maggio e l'11 novembre nelle zone di montagna. Nei contratti che prevedono la corresponsione di canone ragguagliato al valore di determinata quantità di prodotti, si effettua il conguaglio non appena sono resi noti i prezzi medi dei prodotti medesimi dell'annata agraria. Nel caso venga convenuta la prestazione di cauzione, questa, viene versata all'atto della stipulazione del contratto nella misura della metà del canone annuale di affitto e resta invariata per tutta la durata convenzionale del contratto stesso; i relativi interessi decorrono a favore del conduttore (affittuale). Qualora non venga prestata cauzione, si intende che l'affitto debba essere pagato anticipatamente alle date suddette; pertanto la prima rata dovrà essere corrisposta all'inizio del contratto (11 novembre). L'affitto deve essere pagato al domicilio del locatore.

B) *Taglie d'acqua – Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e per l'amministrazione.*

Le taglie d'acqua riguardanti le spese per l'amministrazione e per l'ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore; quelle riguardanti le spese di manutenzione straordinaria o di altre opere di carattere straordinario sono a carico del locatore. Le spese per l'amministrazione e la manutenzione ordinaria sono:

- a) spese per spurghi di rogge o fossi;
- b) spese di sorveglianza (camparo);
- c) spese per forza motrice in ordine all'impianto di sollevamento dell'acqua;
- d) spese per la manutenzione relativa al buon funzionamento dei motori di sollevamento e pompe;
- e) spese per la manutenzione delle paratoie;
- f) canoni di concessione demaniale.

C) *Diritti e obblighi del conduttore.*

La manutenzione ordinaria delle strade poderali spetta per intero al conduttore.

Nel riparto del legname delle piante morte o abbattute dal vento o da altra causa, il fusto spetta al proprietario e il rimanente al conduttore.

L'obbligo della sostituzione delle piante morte o abbattute dal vento o da altra causa spetta al conduttore, però con piante fornite dal proprietario.

Il conduttore deve provvedere ad un'adeguata letamazione.

D) *Divieto del sovescio.*

Durante l'affitto non si possono sovesciare cotiche di prato stabile.

35. Epoca della consegna e riconsegna.

Nelle zone collinari, pedecollinari, dell'Isola e della media pianura il conduttore cessante deve mettere a disposizione del subentrante, entro il 29 giugno, stalla e portico, nonché una cucina (o quanto meno l'uso di cucina se dispone di una sola cucina) e una camera da letto.

36. Oneri della consegna e riconsegna

(per il territorio dell'ex Mandamento di Romano Lombardo vedasi anche il successivo articolo 37)

Tali oneri sono i seguenti:

- a) *Piantagioni di pianura.* Nelle piantagioni di pianura la legna di gabba o di ceppaia viene tagliata per turni non inferiori a 3 anni e non superiori a 6 anni. La legna di età inferiore ai 3 anni costituisce dote del fondo e deve venire dal cessante lasciata senza compenso, mentre quella matura costituisce frutto e si devolve a suo favore. E' fatta eccezione per la legna di robinia che può venir tagliata per turno biennale. In tutti i casi i tagli devono essere eseguiti a foglia caduta.
- b) *Trattamento viti nell'ultimo anno di affitto.* Nell'ultimo anno, il cessante deve fare alle viti gli stessi trattamenti come negli anni precedenti.
- c) *Diritti del conduttore cessante.*
 1. Nelle zone di montagna prevalentemente a pascolo, il conduttore ha diritto di rimanere sul fondo, con persone, cose e animali, fino all'esaurimento del fieno, ma in ogni caso non oltre i primi di maggio dell'anno successivo, decorso il quale termine deve rendere liberi i locali al subentrante.
 2. Nelle zone viticole, ove esiste cantina, l'affittuale cessante ha l'uso di questa fino al 30 aprile successivo al termine della locazione.
- d) *Spese contrattuali.* Tutte le spese per il contratto, compresa la registrazione, come pure quelle di consegna e quelle di bilancio, vengono sostenute per giunta metà da ciascuna delle parti; quelle di riconsegna sono invece a carico del locatore.

37. Oneri particolari in uso nel territorio dell'Ex Mandamento di Romano di Lombardia.

Estirpazione piante d'alto fusto. Dal 15 novembre al 28 febbraio il locatore può estirpare, eccetto che nelle marcite, piante d'alto fusto senza diritto da parte del conduttore ad alcun compenso, salvo il risarcimento di eventuali danni arrecati alle colture in atto.

38. Manutenzione dei fabbricati rurali.

La manutenzione ordinaria dei fabbricati rurali è a carico del conduttore.

Per manutenzione ordinaria si intendono:

1. la pulizia periodica delle canne fumarie e le riparazioni dei focolai e dei camini;
2. le riparazioni delle serrature, dei cardini, dei chiavistelli, delle chiavi, dei vetri, dei serramenti interni ed esterni di porte e finestre, con i relativi accessori, delle greppie, delle rastrelliere in legno o in ferro e delle aie in cemento; le piccole riparazioni dei torchi e del vasellame; la pulizia dei pozzi e delle latrine;
3. le riparazioni dei pavimenti dei locali quando trattasi di guasti di lieve entità;
4. le riparazioni di rotture o guasti di rubinetti, intoppi di scarichi di gabinetti, lavandini, lavabi, pompe di acqua, impianti di luce, acqua e riscaldamento, bagni;
5. mentre la ricorsa periodica dei tetti è a carico della proprietà, lo stillicidio saltuario viene riparato a cura del conduttore, che si rinvierà verso la proprietà per le spese vive, esclusa la manovalanza.

39. Usi particolari per le alpi pascolive e aziende collinari.

- 1) Per i boschi in dotazione alle alpi pascolive le utilizzazioni, concesse all'affittuario, sempre nel rispetto delle norme forestali, sono le seguenti:
 - a) taglio e raccolta della legna da ardere ("brucianda") necessaria ai fabbisogni domestici, zootecnici e caseari;
 - b) taglio e raccolta del legname necessario per la manutenzione dei rustici e per le recinzioni.
- 2) Per i boschi in dotazione alle aziende collinari le utilizzazioni, concesse all'affittuario sono, sempre nel rispetto delle norme forestali, le seguenti:
 - a) taglio dei pali necessari per i vigneti;
 - b) raccolta dello strame.Si intendono "in dotazione" quei boschi non compresi a pieno titolo nell'affittanza, ma concessi per i soli usi sopra elencati.