

Capitolo 2°

AFFITTO DI FONDI RUSTICI

Art. 28 – Le spese di compilazione, stesura e registrazione dei contratti d'affitto dei fondi rustici vengono ripartite fra le parti in ragione della metà pro capite. Per i contratti relativi a piccoli appezzamenti, o per contratti verbali, le spese anzidette sono a carico dell'affittuario.

Ove sia prevista una cauzione, gli interessi sulla stessa spettano al conduttore: al tasso portato dai titoli, se la cauzione è versata in titoli; al tasso corrisposto dagli Istituti Bancari per depositi vincolati, se versata in denaro.

A fine locazione la cauzione, quando versata, resta nelle mani del locatore, il quale la restituisce al regolamento dei conti.

Superficie del fondo

Art. 29 – I fondi rustici si presumono affittati “a corpo” e non “a misura”, salvo patto contrario.

Se il fondo è affittato “a corpo” la sua superficie è in riferimento ai dati catastali.

Misure di superficie

Art. 30 – La misura di superficie è, di regola, la pertica milanese ed a questa si fa riferimento quando manchi altra specifica indicazione; essa corrisponde a metri quadrati 654,5179 (ettaro=pertiche milanesi 15,2784).

La pertica milanese si divide in centesimi di pertica.

Canone di affitto

Art. 31 – Il corrispettivo che il conduttore paga al locatore per il godimento del fondo è detto “canone d'affitto”.

Art. 32 – Il pagamento del canone viene indicativamente operato in due rate: entro il giorno 15 agosto la prima rata ed entro il giorno 11 novembre la seconda.

Art. 33 – La corresponsione del canone viene effettuata alla residenza del locatore o di un suo rappresentante a ciò delegato.

Condizioni generali

Art. 34 – L'affittuario risiede, di regola, sul fondo, dirige personalmente l'azienda e deve vigilare perché siano conservati integri i diritti e le ragioni della proprietà, non sia recato alcun danno ad essa, non vengano manomessi i confini ed alterate le ragioni d'acqua e, in caso di bisogno, provvede ad informare tempestivamente il locatore.

Art. 35 – All'inizio della locazione il conduttore riceve in consegna i beni locati con le loro pertinenze e ragioni. Ove venga redatto il cosiddetto testimoniale di “stato di consegna”, lo stesso contiene:

- i dati catastali del podere;
- la descrizione dei terreni, distinti in quartieri per ognuno dei quali sono indicate: la denominazione, la superficie, lo stato di coltivazione, le coerenze e, ove esista, il modo di irrigazione con i relativi edifici;
- la descrizione dei caseggiati e dei meccanismi con la relativa destinazione, per detti enti ed i relativi accessori si indica anche la consistenza e lo stato d'uso, specie per quelli che richiedono particolare manutenzione;
- la descrizione delle ragioni d'acqua e degli acquedotti, con particolare richiamo ai titoli inerenti, per rendere facile al conduttore la custodia e l'osservanza delle servitù attive e passive;
- la descrizione sommaria delle strade, dei fossi e del loro stato di manutenzione;
- la descrizione, possibilmente analitica, delle scorte in genere;
- la descrizione delle paratoie e dei soglini;
- la enumerazione delle piantagioni per ogni quartiere distinte se d'alto fusto (da cima) o da una capitozza (dette comunemente "gabbe").

Per tutte le piante d'alto fusto e capitozze si fa la distinzione in categorie secondo il loro diametro misurato a metri 1,50 dal suolo.

Per le viti si fa l'enumerazione dei piedi indicandone lo stato di vegetazione, l'età, e i relativi sostegni (paleria e filo di ferro).

Al testimoniale di consegna si allega una planimetria dei fondi locati.

Le spese relative alla consegna sono a carico dell'affittuario.

Art. 36 – Ove il rilascio del fondo da parte dell'affittuario sia accompagnato dalla redazione di un verbale di consegna, il confronto con il testimoniale di "stato di consegna" serve al regolamento dei conti.

Le spese relative alla riconsegna sono a carico del locatore, o, se continua la conduzione in affitto, dell'affittuario subentrante.

Scorte e doti del fondo

Art. 37 – Tutto il letame prodotto in azienda viene di regola consumato sul fondo.

Coltivazioni

Art. 38 – Fermi gli obblighi di legge di cui al precedente art. 34 e salve le limitazioni di legge, l'affittuario non ha alcun vincolo circa i sistemi di coltivazione e l'estensione delle diverse colture.

Art. 39 – Nell’ultimo anno di locazione le marcite possono essere falciate fino al giorno 15 ottobre e mai “pascolate”; dopo tale data vengono assunte dal subentrante per i lavori di spurgo e sommersione.

Le spianate, se seminate dall’affittuario uscente, sono a sua disposizione sino al 15 settembre e possono essere “pascolate” una sola volta; se seminate dal subentrante, sono di sua spettanza appena liberate dal frumento.

Nell’Oltrepo, dove la semina delle erbe nei campi a frumento è sempre effettuata dall’affittuario subentrante, le spianate non possono essere utilizzate dall’uscente. Nella stessa zona i primi due tagli dei prati di erba medica e il primo dei prati di trifoglio e di prato stabile spettano all’uscente, gli altri al subentrante.

Art. 40 – L’affittuario subentrante ha la facoltà di fare eseguire, negli appezzamenti che a mano a mano si rendono liberi da coltivazioni principali, quei lavori che ritenga opportuni per le successive colture e semine.

Piantagioni

Art. 41 – Le piante di qualunque specie sono date in custodia al conduttore.

Fabbricati

Art. 42 – Il conduttore deve provvedere alla ripulitura dei camini, all’espurgo dei pozzi bianchi e neri, a mantenere in perfette condizioni di scolo i cortili e tutti i sedimi in genere. Deve inoltre provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione, di cui all’art.1609 del C.C. ivi comprese, ad es., la ripassatura delle mangiatoie e delle rastrelliere, le riparazioni delle pompe idrauliche, degli abbeveratoi, dei serramenti in genere e di tutti i meccanismi e impianti in genere ricevuti in consegna.

Sono a carico del locatore le riparazioni di grande manutenzione e le sostituzioni per vetustà.

Art. 43 – Qualora allo spirare del contratto l’affittuario ne abbia la necessità, lo stesso ha diritto all’uso dei magazzini per un periodo che non può eccedere la scadenza del 31 maggio successivo.

Canali e ripe

Art. 44 – Tutti gli anni il conduttore deve provvedere al taglio delle “lime” ed allo spurgo dei cavi, dei fossi irrigatori, raccoglitori, colatori e risanatori, serventi il podere.

Deve pure provvedere alla manutenzione ordinaria degli alvei, delle sponde, delle ripe, degli edifici in legno, dei sogliani e delle paratoie.

Art. 45 – Il conduttore è tenuto a rimborsare al locatore le spese relative alla manutenzione ordinaria delle strade vicinali e consortili.

Visita al fondo locato

Art. 46 – Il locatore ha sempre facoltà di visitare o far visitare da altri il podere affittato, i fabbricati ed annessi.

Mediazioni

Art. 47 – Tariffa: viene corrisposto l'1% da ciascuna parte sul cumulo delle annualità di affitto (senza tener conto dell'eventuale scioglimento anticipato).