



Premessa	5
Capitolo 1 - Fondo rustico.....	6
1.1 Aspetti generali	7
1.2 Imprenditore agricolo	7
1.2.1 Presupposto soggettivo	7
1.2.2 Presupposto oggettivo	8
Capitolo 2 - Coltivatore diretto	9
2.1 Aspetti generali.....	10
2.2 Requisiti soggettivi e oggettivi	10
2.3 Adempimenti.....	10
2.3.1 Apertura Partita Iva	11
2.4 Differenza tra coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale.....	11
2.5 Diritto di prelazione agraria.....	11
2.6 Piccola proprietà contadina.....	12
2.7 Soggetti equiparati al coltivatore diretto	12
Capitolo 3 - Concedente	14
3.1 Definizione.....	15
3.2 Diritti del concedente	15
3.3 Obblighi del concedente.....	15
Capitolo 4 - Affittuario	17
4.1 Definizione.....	18
4.2 Diritti dell'affittuario.....	18
4.3 Obblighi dell'affittuario.....	18
Capitolo 5 - Caratteristiche del contratto	20
5.1 Oggetto del contratto.....	21
5.2 Durata del contratto.....	21
5.3 Decorrenza e termine dell'affitto.....	21
5.4 Disdetta dell'affitto	21
5.5 Rinnovo.....	22
5.6 Recesso 	22
5.7 Canone di locazione.....	23
5.8 Diritto di prelazione 	24
5.9 Divieto di subaffitto.....	26
5.10 Cessione del contratto 	27
5.11 Miglioramenti, addizioni e trasformazioni del fondo	28
5.11.1 Miglioramento.....	29
5.11.2 Trasformazione	29
5.11.3 Addizioni.....	29
5.12 Piccoli miglioramenti.....	29
5.13 Casi fortuiti	30
5.14 Risoluzione per insolvenza.....	31
5.15 Risoluzione per grave inadempimento dell'affittuario 	31

5.16 Risoluzione incolpevole del contratto.....	32
5.17 Risoluzione per terreni oggetto di concessione edilizia.....	33
5.18 Morte del concedente.....	34
5.19 Vendita del fondo a terzi da parte del concedente	34
5.20 Morte dell'affittuario 	34
5.21 Consegna del fondo 	36
5.22 Proposta irrevocabile per contratto d'affitto 	38
Capitolo 6 - Impresa familiare	40
6.1 Definizione.....	41
6.2 Aspetti generali dell'affitto	41
Capitolo 7 - Contratto d'affitto di fondo rustico a coltivatore diretto	42
7.1 Fac-simile di contratto 	43
Capitolo 8 - Contratto d'affitto di fondo rustico a soggetto equiparato	52
8.1 Fac-simile di contratto 	53
Capitolo 9 - Contratto d'affitto di fondo rustico a giovane agricoltore	62
9.1 Fac-simile di contratto 	63
Capitolo 10 - Affitto a soggetto non coltivatore diretto	72
10.1 Definizione	73
10.2 Normativa.....	73
10.3 Esclusioni normative.....	74
10.4 Durata del contratto	74
10.5 Forma del contratto	74
10.6 Risoluzione contrattuale	74
10.7 Indicazioni contrattuali.....	75
Capitolo 11 - Contratto d'affitto di fondo rustico a non coltivatore diretto.....	76
11.1 Fac-simile di contratto 	77
Capitolo 12 - Disposizioni varie	83
12.1 Affitto di terreni di proprietà pubblica.....	84
12.2 Controversie.....	84
12.3 Stipula del contratto da parte del comproprietario	84
12.4 Usufruttuario e nudo proprietario.....	85
12.5 Pluralità di affittuari.....	85
Capitolo 13 - Disciplina fiscale	86
13.1 Imposta di bollo	87
13.2 Registrazione del contratto.....	87
13.3 Imposta di registro	87

Premessa

Il contratto d'affitto è una particolare tipologia contrattuale attraverso la quale viene dato in godimento un bene per l'esercizio di un'attività produttiva.

In questo scenario, si configura lo specifico contratto d'affitto di fondo rustico che ha per oggetto un fondo la cui destinazione è la produzione agricola.

La normativa di riferimento è rappresentata dagli artt. 1615-1652 c.c. e dalle Leggi speciali (L. 12.06.1962, n. 567, L. 22.07.1966, n. 606, L. 11.02.1971, n. 11, L. 3.05.1982, n. 203).

Nell'affitto di fondo rustico i soggetti chiamati in causa sono due: il concedente (definito anche "locatore") e l'affittuario (detto anche "conduttore").

Con il termine "concedente" si identifica il soggetto proprietario (o l'insieme di più soggetti) di un fondo concesso in enfiteusi ad altro soggetto, definito enfiteuta, il quale acquista la titolarità di un diritto reale di godimento sul fondo stesso con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un corrispettivo periodico al concedente in natura o in danaro.

Con il termine "affittuario" si identifica, invece, il soggetto al quale viene dato in locazione un bene produttivo.

Il manuale intende, pertanto, trattare le caratteristiche del contratto quali la durata, i termini di decorrenza, le fattispecie di recesso, rinnovo, disdetta, la prelazione, il divieto di subaffitto, nonché la casistica relativa ad insolvenza, inadempimento, morte del condente e dell'affittuario.

Il testo si presenta, altresì, completo di esempi e formule che ne agevolano la comprensione.

Capitolo 1

Fondo rustico

1.1 Aspetti generali

Il fondo rustico, secondo quanto previsto dall'art. 2135 c.c., può essere definito come il terreno destinato all'esercizio di un'attività agricola.

Il fondo rustico non può essere qualificato come semplice terreno.
Il fondo rustico è il terreno idoneo per una produzione agricola.

In linea di principio, quasi tutti i terreni si prestano alla coltivazione agricola, ma è sempre fondamentale verificare la destinazione prevista negli strumenti urbanistici, cioè nei documenti predisposti dagli enti locali territoriali per pianificare l'utilizzo del territorio.

Nota bene

- Nel concetto di fondo rustico rientrano i terreni di qualsiasi genere destinati alla coltivazione agricola, alla silvicoltura o all'allevamento degli animali.
- Possono esservi compresi anche i fabbricati strumentali all'attività agricola (ad esempio le serre, le stalle, le strutture per il ricovero dell'attrezzatura agricola e/o per la conservazione dei prodotti raccolti, i fabbricati destinati ad abitazione dell'imprenditore agricolo e/o dei suoi dipendenti).

Il fondo rustico è oggetto di contratto agrario quando è destinato alla coltivazione per l'ottenimento di prodotti agricoli e messo a disposizione dell'imprenditore agricolo per lo svolgimento professionale della propria attività.

1.2 Imprenditore agricolo

L'imprenditore agricolo esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

1.2.1 Presupposto soggettivo

L'imprenditore agricolo può essere un imprenditore individuale, una impresa familiare, una società di qualsiasi tipo o un ente non societario.

L'esercizio dell'impresa agricola richiede di adempiere l'obbligo di iscrizione nel Registro delle Imprese, ad eccezione per le imprese non societarie in regime di esonero.

1.2.2 Presupposto oggettivo

L'imprenditore agricolo, come sopra menzionato, deve svolgere una delle seguenti attività.

ATTIVITÀ AGRICOLE PRINCIPALI

- Coltivazione del fondo.
- Selvicoltura.
- Allevamento di animali.

ATTIVITÀ AGRICOLE CONNESSE

- Attività dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali.
- Attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata.
- Attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale.
- Attività di ricezione ed ospitalità.

Capitolo 2

Coltivatore diretto

2.1 Aspetti generali

Le principali normative di riferimento per definire la figura del coltivatore diretto sono la L. 604/1954, la L. 454/1961 e la L. 590/1965.

Il coltivatore diretto è il soggetto che provvede alla coltivazione del fondo con prevalenza del lavoro proprio e di persone della famiglia, dovendosi individuare il requisito della prevalenza in base al rapporto tra la forza lavorativa totale riferibile al titolare e ai membri della sua famiglia.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI

- Gli elementi identificativi del coltivatore diretto sono:
 - persona che dedica abitualmente la propria attività manuale alla lavorazione della terra;
 - il fondo deve costituire un'idonea unità colturale e in ogni caso la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non deve essere inferiore a un terzo di quella occorrente per la normale necessità di coltivazione del fondo e per l'allevamento e il governo del bestiame.

2.2 Requisiti soggettivi e oggettivi

Per essere qualificato coltivatore diretto, vanno rispettati alcuni requisiti di carattere soggettivo e oggettivo:

- il soggetto si dedica direttamente alla coltivazione del terreno o all'allevamento del bestiame;
- la forza lavoro impiegata dal coltivatore e dalla sua famiglia è di almeno un terzo rispetto alla forza lavoro complessiva totale per condurre l'attività;
- il numero di giornate lavorative annue svolte deve essere almeno 104;
- l'attività agricola deve essere svolta in modo continuativo e prevalente;
- il coltivatore diretto deve svolgere principalmente questa attività;
- il ricavo ottenuto dallo svolgimento dell'attività agricola deve essere prevalente, anche in presenza di più attività in contemporaneamente.

2.3 Adempimenti

Il coltivatore diretto ha l'obbligo di iscrizione Inps e Inail.

È tenuto, altresì, ad iscriversi al Registro delle Imprese.

Nota bene

Il coltivatore diretto che ha realizzato un fatturato annuo inferiore a € 7.000 rientra nel cosiddetto "regime di esonero" e non è tenuto ad iscriversi al Registro delle Imprese.

2.3.1 Apertura Partita Iva

Per avviare un'attività agricola come coltivatore diretto è necessario aprire una partita Iva presso l'Agenzia delle Entrate.

La procedura può essere effettuata attraverso il servizio online dell'Agenzia delle Entrate (tramite intermediario) o recandosi direttamente in un ufficio territoriale.

2.4 Differenza tra coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale

Nel panorama normativo agricolo si possono individuare due diverse figure che è opportuno distinguere.

COLTIVATORE DIRETTO

- Piccolo imprenditore che si occupa prevalentemente ed in modo abituale alla coltivazione dei terreni, dei quali può essere proprietario, affittuario, usufruttuario, enfiteuta.
- Può occuparsi in modo regolare dell'allevamento di bestiame, ed opera in modo autonomo o con l'aiuto dei componenti della propria famiglia.
- L'imprenditore e la sua famiglia devono rappresentare almeno un terzo del totale della forza lavorativa presente.

IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE

- Imprenditore che dedica almeno il 50% del proprio tempo di lavoro all'attività agricola, ricavandone almeno il 50% del proprio reddito complessivo.
- Si tratta di un vero e proprio imprenditore con un ruolo di dirigenza e di organizzazione oltre che manuale.
- L'imprenditore agricolo professionale impiega manodopera stipendiata per condurre l'attività.

2.5 Diritto di prelazione agraria

La prelazione agraria è un istituto giuridico che tutela il coltivatore diretto, garantendogli un diritto di prelazione nell'acquisto di terreni agricoli confinanti con quelli da lui già coltivati.

In altre parole, il diritto di prelazione agraria consiste nel diritto di essere preferiti ad altri per l'acquisto di un fondo agricolo, a parità di prezzo, quando il proprietario decide di venderlo.

Questo diritto di prelazione è riconosciuto solo in presenza di determinate condizioni, soggettive e oggettive.

Oggetto della prelazione agraria è sempre e soltanto un "fondo rustico" o fondo agricolo secondo quanto previsto dall'art. 8 L. 26.05.1965, n. 590.

2.6 Piccola proprietà contadina

La piccola proprietà contadina (PPC) riconosce specifiche agevolazioni ai coltivatori diretti.

Consente, infatti, di acquistare terreni con un'imposizione agevolata:

Imposta catastale: 1% sul prezzo totale.

Imposta di registro: € 200.

Imposta ipotecaria: € 200.

Imposta di bollo: non dovuta/esente.

Nota bene

L'imposta di registro e l'imposta ipotecaria, in misura fissa, comportano un notevole risparmio per i soggetti interessati.

Questa agevolazione riguarda qualsiasi tipo di terreno, ovvero non sono previsti limiti di grandezza o estensione.

Attenzione

I terreni coinvolti nell'agevolazione devono essere necessariamente destinati ad uso agricolo.

Nel caso in cui l'acquirente ceda volontariamente i terreni (a qualsiasi titolo), oppure cessi di coltivarli o di condurli direttamente prima che siano trascorsi 5 anni dall'acquisto, si ha la decadenza dall'agevolazione.

Nota bene

In questa circostanza si verificherà il recupero dell'imposta evasa con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie.

La successione dei terreni a causa di morte e l'espropriazione per pubblica utilità non determinano la decadenza dall'agevolazione.

Prima dei 5 anni è comunque possibile trasferire o affittare il terreno a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado che vadano ad esercitare l'attività di imprenditore agricolo, a condizione che venga mantenuta la destinazione agricola del terreno.

2.7 Soggetti equiparati al coltivatore diretto

Sono equiparati al coltivatore diretto, secondo quanto previsto dall'art. 7 L. 203/1982 modificato dalla L. 205/2017:

- le cooperative costituite da lavoratori agricoli;
- i gruppi di coltivatori diretti;
- i laureati e i diplomati di qualsiasi scuola di indirizzo agrario o forestale;
- i laureati in veterinaria (per le aziende a prevalente indirizzo zootecnico) in età non superiore ai 55 anni, che si impegnino ad esercitare in proprio la coltivazione del fondo per almeno 9 anni.

Nota bene	Sono equiparati ai coltivatori diretti anche gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola ai sensi dell'art. 1, c. 515 L. 27.12.2017, n. 205.
------------------	---

Attenzione	<ul style="list-style-type: none">• Riguardo ai gruppi di coltivatori diretti, la disposizione dell'art. 7 L. 203/1982, secondo la quale è ammesso l'esercizio in comune della coltivazione da parte di una pluralità di affittuari dei fondi singolarmente affittati, deve essere esaminata in combinato disposto alla facoltà per l'affittuario, prevista dall'art. 10, par. 2 L. 11/1971, di partecipare ad organismi associativi per la conduzione e la coltivazione in comune.• In relazione a quanto sopra citato, si configurerebbe l'opportunità di costituire una forma associativa alla quale i singoli affittuari conferiscono il diritto personale di godimento del fondo singolarmente affittato.• Secondo quanto indicato nella Sentenza della Cassazione n. 4583/1985, il soggetto collettivo non diventerebbe parte contrattuale nei contratti d'affitto dei singoli, poiché oggetto del conferimento non è il contratto di locazione o d'affitto bensì il godimento che da esso ne deriva, con la conseguenza che alla cessazione del rapporto societario tale bene ritorna nell'esclusivo godimento e disponibilità dell'affittuario.
-------------------	---

Capitolo 3

Concedente

3.1 Definizione

Il concedente può essere definito come il soggetto proprietario di un fondo concesso in enfiteusi ad altro soggetto, enfiteuta, il quale acquista la titolarità di un diritto reale di godimento sul fondo stesso con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un corrispettivo periodico al concedente in natura o in danaro.

3.2 Diritti del concedente

I diritti del concedente possono essere sintetizzati come segue:

1. **pagamento del canone:** a fronte del godimento del bene da parte del conduttore/affittuario, il concedente ha il diritto di ottenere il pagamento del canone di locazione, ossia un corrispettivo periodico (solitamente mensile o annuale in rate mensili);
2. **rimborso spese:** salvo diverso accordo tra le parti, il concedente ha il diritto di ricevere il rimborso di tutte le spese connesse al godimento del fondo. A titolo esemplificativo le bollette di fornitura di acqua;

Attenzione

In caso di mancato pagamento del canone o delle spese a carico del conduttore, il concedente potrà recuperare il proprio credito con un decreto ingiuntivo, o avviare la liberazione dell'immobile con un procedimento di sfratto per morosità.

3. **restituzione del fondo:** restituzione del fondo al termine del contratto alle condizioni di fertilità non inferiori a quelle in cui esso si trovava al momento della concessione all'affittuario. Per quanto riguarda i fabbricati e strumenti, in assenza di precisa descrizione del bene e degli eventuali accessori o pertinenze, si presume che la cosa sia stata consegnata (all'inizio della locazione) in buono stato manutentivo. Il conduttore/affittuario deve, pertanto, renderli nel medesimo stato ad eccezione del perimento o deterioramento dovuto al trascorrere del tempo;
4. **diritto di accesso:** il concedente può sempre accertare, anche con accesso in luogo, il buono stato d'uso del fondo e il rispetto degli obblighi previsti dall'art. 1619 c.c., poiché l'affitto, a differenza della locazione, non è un diritto di godimento che si può esercitare o meno, ma, avendo come contenuto quello di attività produttiva, deve essere esercitato.

3.3 Obblighi del concedente

Il concedente ha degli obblighi che vengono sintetizzati come segue:

1. **consegna del fondo:** il concedente è tenuto a consegnare il fondo nello stato pattuito in contratto e ad eseguire, a sue spese, le riparazioni straordinarie di cui agli artt. 1617 e 1621 c.c.