

AGRICOLTURA ED ECONOMIA VERDE

di **PAOLO LACCHINI****Il concedente nel contratto d'affitto di terreno***Si presentano, in sintesi, diritti ed obblighi del concedente di un terreno nel contratto d'affitto di fondo rustico.*

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.

I **diritti del concedente** possono essere sintetizzati come segue: **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); **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 (ad esempio, le bollette di fornitura di acqua); **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; **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. Il concedente ha, altresì, degli **obblighi:** **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.; **mantenimento dell'immobile alle condizioni di servire all'uso convenuto:** qualora il contratto preveda di comprendere la casa rurale adibita ad abitazione dell'affittuario e della sua famiglia, il concedente ha l'obbligo di provvedere ai lavori di straordinaria manutenzione affinché la stessa mantenga le condizioni di abitabilità prescritte dalle norme relative alla tutela dell'igiene e della sanità. Nell'ipotesi in cui ciò non avvenga e il concedente non vi provveda, l'affittuario può eseguire direttamente le opere necessarie conformemente alle prescrizioni ed ai limiti delle leggi sull'edilizia popolare ed economica (art. 16 L. 11/1971). Il concedente che ometta di eseguire la manutenzione straordinaria deve, pertanto, risarcire i danni all'affittuario e l'affittuario che abbia eseguito tali lavori in surroga del concedente può detrarre le spese sostenute dal canone d'affitto; **pacífico godimento durante la locazione:** il concedente è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie arrecate da terzi che pretendano di avere diritti sul fondo, ai sensi dell'art. 1585 c.c. Si tratta delle c.d. molestie di diritto, cioè basate su pretese giuridiche, come nel caso in cui un terzo affermi di avere egli diritto al godimento del fondo a titolo di conduttore.