



Como, 9 dicembre 2014

**Alla cortese attenzione dei  
Proprietari di terreni agricoli**

Oggetto: concessione in uso di terreni alle aziende agricole: problemi e miti da sfatare.

Fra i molti problemi della nostra agricoltura, uno dei maggiori riguarda la difficoltà che molti agricoltori hanno nel poter dichiarare nei rispettivi fascicoli aziendali gran parte delle superfici coltivate, causa l'indisponibilità dei relativi proprietari a sottoscrivere i contratti di affitto in essere.

Tale diffidenza è frutto di diverse cause: è causa dei comportamenti, non proprio corretti, di taluni conduttori; ma anche dell'approssimativa e spesso distorta conoscenza delle norme che nel nostro paese regolamentano i rapporti fra proprietà fondiaria ed aziende agricole.

Scopo di questo breve documento è, quindi, quello di contribuire a fare un po' di chiarezza al riguardo, sfatando magari qualche "falso mito" che riguarda proprio l'interpretazione di tali norme, nell'interesse di entrambe le parti in causa.

Andiamo quindi ad elencare brevemente quali sono quei motivi che, soprattutto nell'interesse dei proprietari di superfici agricoli concesse in conduzione, dovrebbero indurre questi a regolarizzare in forma scritta i rapporti in essere:

- **Durata del contratto**

L'articolo 45 della Legge n. 203/82 consente la stipula dei cosiddetti "contratti in deroga", che possono avere durata inferiore ai 15 anni stabiliti ai sensi dell'articolo 1 della stessa Legge.

**Il contratto sottoscritto dalle parti, con la controfirma dell'associazione di categoria che ne ratifica l'accordo, rappresenta pertanto la più valida garanzia a vantaggio della proprietà che potrà rientrare nella piena disponibilità del fondo entro il termine pattuito (e non alla scadenza dei 15 anni) proprio in virtù dell'accordo scritto.**

- **Indennizzi**

L'articolo 50 della Legge 203/82 prevede che il conduttore di terreni divenuti edificabili venga congruamente indennizzato nel caso di richiesta di rilascio anticipato del terreno per poter costruire.

**Anche in questo caso, il contratto scritto in deroga, controfirmato dall'associazione di categoria, consente di escludere tale indennizzo in tutti i casi di espressa rinuncia da parte del conduttore.**

- **Usucapione**

L'articolo 1158 del codice civile stabilisce che "La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni". Nel caso di fondi rustici in comuni classificati montani è sufficiente che il possesso si protragga per 10 anni.

In via figurata è come se il possessore "assorbisse" il diritto reale altrui, quando il suo titolare non faccia nulla per farlo valere nel periodo stabilito dalla legge.

**La stipula di un contratto di affitto esclude a tutti gli effetti qualsiasi possibilità di esercizio dell'usucapione da parte del conduttore, essendo il contratto stesso la prova tangibile che la proprietà esercita il proprio diritto sul fondo affittato. La mancanza del contratto potrebbe invece comportare la necessità di dovere dimostrare con altri strumenti di prova la volontà del proprietario di far valere il proprio diritto reale per tutto il periodo della conduzione.**

- **Assegnazione di terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate**

L'articolo 4 della Legge n. 440/78 prevede che le terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate possano essere assegnati dalle Regioni ai conduttori che ne facciano richiesta.

In attuazione di tale disposizione di legge, la Regione Lombardia ha di recente emanato un provvedimento che impone ai comuni di censire le terre incolte da inserire in un elenco denominato "Banca

della Terra". Tali terreni potranno essere successivamente assegnati in conduzione a coloro che ne faranno richiesta.

**E' evidente che le particelle che risultano inserite nel sistema informativo regionale in quanto oggetto di concessione in affitto a coltivatore diretto, previa stipula di regolare contratto, esclude qualsiasi possibilità di assegnazione coattiva in base alla citata norma.**

- **Imposte**

La stipula di un regolare contratto per l'assegnazione in affitto di un fondo rustico non solo non comporta alcun onere fiscale (i canoni percepiti, com'è noto, non vanno dichiarati), ma casomai un beneficio.

**Per i terreni affittati, infatti, il proprietario è tenuto a dichiarare solo l'imponibile calcolato sulla base del reddito dominicale, mentre resta a carico dell'affittuario quello relativo al reddito agrario.**

- **Sanzioni**

La norma fiscale impone che tutti i rapporti, benché solo verbali, di concessione in affitto o comodato gratuito di terreni agricoli siano soggetti al pagamento dell'imposta di registro, pena, in caso di accertamento, il pagamento delle imposte omesse e delle relative sanzioni ed interessi.

**Essendo prassi comune che tali imposte vengano versate dai conduttori all'atto della registrazione dei contratti, risulta evidente come la stipula in forma scritta e la successiva registrazione dei contratti di affitto in essere metta al riparo la proprietà nei confronti delle possibili sanzioni per l'omessa registrazione.**

**Attenzione! La mancata firma del contratto non significa che il contratto non esiste.**

E' diffusa – quanto erronea – convinzione fra molti proprietari di terreni agricoli che evitare la stipula in forma scritta dei rapporti di affitto esistenti di fatto sia il sistema migliore per tutelare i propri legittimi diritti sulla proprietà e per tenersi, come si suol dire, "le mani libere". Orbene, niente di più falso!

I contratti di affitto agrari possono, infatti, essere stipulati anche verbalmente e sono, quindi, perfettamente validi a patto che si riesca a provarne, in caso di contestazione, l'esistenza o per mezzo di testimoni o esibendo le ricevute di pagamento dei canoni di affitto.

**In tal caso, è del tutto evidente, che non esiste miglior strumento a tutela dei propri diritti, del contratto di affitto scritto – magari in deroga per quanto riguarda la durata, la rinuncia ad indennizzi e quant'altro -, sottoscritto dalle parti e dalle associazioni di categoria.**

Nell'auspicio di essere riusciti, con le informazioni fornite, a dare un utile contributo di chiarezza, invitiamo tutti i proprietari destinatari della presente a rivolgersi senza indugio presso i nostri uffici tecnici per richiedere tutti i chiarimenti e l'assistenza del caso.

Distinti saluti.

CIA ALTA LOMBARDIA  
Il responsabile per i servizi alle imprese  
(Dott. Peppino Titone)



**Per info ed assistenza:**

- Ufficio di Merone (CO): tel. 031.651743 – e-mail: [p.titone@cia.it](mailto:p.titone@cia.it)
- Ufficio di Appiano Gentile (CO): tel. 031.970379 – e-mail: [v.donofrio@cia.it](mailto:v.donofrio@cia.it)
- Ufficio di Merate (LC): tel. 039.9900553 – e-mail: [a.secchin@cia.it](mailto:a.secchin@cia.it)
- Ufficio di Sondrio (SO): tel. 0342.217563 – e-mail: [l.demeo@cia.it](mailto:l.demeo@cia.it)
- Ufficio di Bergamo (BG): tel. 035.214247 – e-mail: [a.secchin@cia.it](mailto:a.secchin@cia.it)